



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-34997

**"Определение величины рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в"**

Дата оценки: 07 октября 2021 г.

Дата составления: 18 октября 2021 г.

Заказчик: ПАО Банк «ФК Открытие»

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2021

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и с Заявкой на оценку № 34997, ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произвело оценку величины рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в.

Оценка имущества проведена по состоянию на 07 октября 2021 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-34997 от 18 октября 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи - Консалтинг " сделан вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округлено¹:

- с учетом НДС:

4 562 000 руб.

(Четыре миллиона пятьсот шестьдесят две тысячи) руб.

- без учета НДС:

4 344 651,17 руб.

(Четыре миллиона триста сорок четыре тысячи шестьсот пятьдесят один) руб. 17 коп.

В том числе:

№ п. п.	Тип объекта	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства/нежилое здание	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	45:26:070525:185	421,60	1 304 093,00	1 086 744,17
2	Земельный участок	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	45:26:070525:8	1 445,00	3 257 907,00	3 257 907,00
Итого					4 562 000,00	4 344 651,17

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7), от 17 ноября 2016 г. № 721 (ФСО 12) стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

**Старший руководитель проектов
ООО " ЭсАрДжи-Консалтинг "**

Т. М. Водилина

¹ Округленно до тысяч рублей

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.1. Сведения о Заказчике	10
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике	10
4.2.1. Сведения об Исполнителе	10
4.2.2. Сведения об Оценщике	10
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	12
5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	12
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	13
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки	15
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	15
6.4. Описание местоположения Объекта оценки	15
6.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	18
6.6. Сведения о текущих арендаторах	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	25
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	25
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество	27
7.2.1. Классификация помещений свободного назначения	27
7.3. Обзор рынка помещений коммерческого назначения Курганской области	28
7.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	30
7.4. Обзор рынка земельных участков Курганской области	33
7.4.1. Сегментирование рынка земли	33
7.4.2. Предложение	34

7.4.3. Спрос	34
7.4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	34
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	37
7.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены недвижимости свободного назначения.....	37
7.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения земельных участков.....	46
7.6. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	49
7.7. Основные выводы	51
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	54
9.2. Определение стоимости сравнительным подходом	58
9.2.1. Обоснование выбора подхода.....	58
9.2.2. Обоснование выбора метода оценки.....	58
9.2.3. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода	58
9.2.4. Обоснование выбора единицы сравнения	59
9.2.5. Обоснование выбора элементов сравнения.....	59
9.2.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	60
9.2.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	64
9.2.8. Расчет стоимости объекта недвижимости	65
9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка	70
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	79
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 81	
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	138
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. АКТ ОСМОТРА	153
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. РАСЧЕТНЫЕ МОДЕЛИ.....	154

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	➤ Объект незавершенного строительства/нежилое здание, общая площадь 421,6 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:185, степень готовности объекта незавершенного строительства: 65%, расположенное по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в; ➤ Земельный участок, кадастровый номер: 45:26:070525:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса, общая площадь 1445,0 кв.м, расположенный по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	➤ Объект незавершенного строительства/нежилое здание, общая площадь 421,6 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:185, степень готовности объекта незавершенного строительства: 65%, расположенное по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в; ➤ Земельный участок, кадастровый номер: 45:26:070525:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса, общая площадь 1445,0 кв.м, расположенный по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень документов, содержащих характеристики оцениваемого объекта, представлен в разделе 6.1 Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1 - Право собственности; 2 - Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	1 – Не зарегистрировано; 2 – Ипотека.
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление НПЦ на торгах
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07 октября 2021 г.
Срок проведения оценки	7 календарных дней с даты заключения Договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	• Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые Объекты, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. • Экономические и технические характеристики Объектов оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята, как достоверная. • Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо

скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Мнение оценщика относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемых Объектов в будущем.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.

- Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", "итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации".

- В ходе расчетов перевод долларовых показателей в рубли Российской Федерации и наоборот будет осуществляться по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату оценки.

Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость

Результат определения стоимости

Источник информации: Договор на проведение оценки 210026-ОН от 29 января 2021 г. и Заявка на оценку № 34997

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
- Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 721 (далее – ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила саморегулируемой организаций, в которой он состоит, в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 12.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Все исходные данные по Объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров строений и сооружений (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком рассматривались как истинные) и не несет ответственности за соответствующие данные. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину рыночной

стоимости строений и сооружений, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В рамках настоящего отчета информация, полученная из открытых источников, а также информация и материалы, предоставленные Заказчиком, не подвергалась какой-либо проверке. При этом Оценщик не несет ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации. Оценщик не осуществляя процедуры подтверждения информации, чтобы доказать достоверность данных, указанных в общедоступных источниках информации.
- В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Информация, на основании которой была определена рыночная стоимость Объекта оценки, является достоверной и достаточной. Тем не менее, не следует исключать возможность существования дополнительной информации, способной оказать влияние на рыночную стоимость и величину арендной платы оцениваемых объектов.

Оценщик исходил из допущения, что правообладатель оцениваемого имущества не возражает против проведения оценки.

Специальные допущения

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

- На дату оценки оцениваемый земельный участок имеет обременение в виде ипотеки (залоге). Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего отчета производилось без учета данного обременения.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие"
Сокращенное наименование	ПАО Банк "ФК Открытие"
Место нахождения (юридический адрес)	115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4
ИНН	7706092528
ОГРН	1027739019208
Дата присвоения ОГРН ²	от 26.07.2002 г

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

4.2.1. Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting"). Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Полис № 180005-035-000165/2 от 02.12.2018 г.; выдан Страховая Акционерная Компания "ЭНЕРГОГАРАНТ"; срок действия с 05.12.2018 г. по 31.01.2022 г.; страховая сумма 3 000 000 000 (Три миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.2.2. Сведения об Оценщике

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Водилина Татьяна Михайловна
Номер контактного телефона	+7 495 797 30 31 доб. 1283
Адрес электронной почты	vodilinatm@srgroup.ru
Местонахождение (Почтовый адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, офис 503
Трудовой договор	Трудовой договор №41 от 19 июля 2021 г. заключен с ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Образование, направление	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №022805-1 от 25.06.2021 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство № 0002390 от 22 июля 2020 г. Местонахождение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

² <https://egrul.nalog.ru/>

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 467266 от 22.06.2011 г., регистрационный номер 03, Федеральное государственное образовательное учреждение Высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы» по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 022-073-005915/20 выдан ООО «Абсолют страхование»; срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.; страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор № 210026-ОН от 29 января 2021 г. и Заявка на оценку № 34997.

5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектами оценки являются:

- Объект незавершенного строительства/нежилое здание, общая площадь 421,6 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:185, степень готовности объекта незавершенного строительства: 65%, расположенное по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в;
- Земельный участок, кадастровый номер: 45:26:070525:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса, общая площадь 1445,0 кв.м, расположенный по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость Объекта оценки. При оценке использовался сравнительный подход. Затратный и доходный подходы не применялись. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.1

Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученные в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.
1	Сравнительный	4 561 700	100%	4 561 700
2	Доходный	Не применялся	0%	-
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4	Итого рыночная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС):	-	100%	4 562 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.2

Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка, полученные в рамках сравнительного подхода к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости (НДС не облагается), руб.
1	Сравнительный	3 257 907	100%	3 257 907
2	Доходный	Не применялся	0%	-
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4	Итого рыночная стоимость, округл. НДС не облагается, руб.	-	100%	3 257 907,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-34997 от 18 октября 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи - Консалтинг " сделан вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округлено³:

- с учетом НДС:

4 562 000 руб.

(Четыре миллиона пятьсот шестьдесят две тысячи) руб.

- без учета НДС:

4 344 651,17 руб.

(Четыре миллиона триста сорок четыре тысячи шестьсот пятьдесят один) руб. 17 коп.

В том числе:

№ п. п.	Тип объекта	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства/нежилое здание	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	45:26:070525:185	421,60	1 304 093,00	1 086 744,17
2	Земельный участок	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	45:26:070525:8	1 445,00	3 257 907,00	3 257 907,00
Итого					4 562 000,00	4 344 651,17

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценщик

_____ **Т. М. Водилина**

³ Округленно до тысяч рублей

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	от 26.10.2020 № 99/2020/356428265
2	Выписка из ЕГРН о земельном участке	от 26.10.2020 № 99/2020/356428272
3	Технический паспорт	по состоянию на 17.12.2013 г.
4	Определение суда	Дело №13-11/20 от 12.03.2020

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Фамилия Имя Отчество	Никитина Наталья Анатольевна
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1 - Собственность, № 45:26:070525:185-45/051/2019-1 от 27.11.2019 2 - Собственность, № 45:26:070525:8-45/002/2017-3 от 13.02.2017, 1/1

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Оцениваемые объекты принадлежат Никитиной Наталье Анатольевне.

На дату оценки оцениваемый земельный участок имеет обременение в виде ипотеки (залоге). Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего отчета производилось без учета данного обременения.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на недвижимое имущество без учета ограничений и обременений права.

6.4. Описание местоположения Объекта оценки

Целью данного раздела отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Табл. 6.3

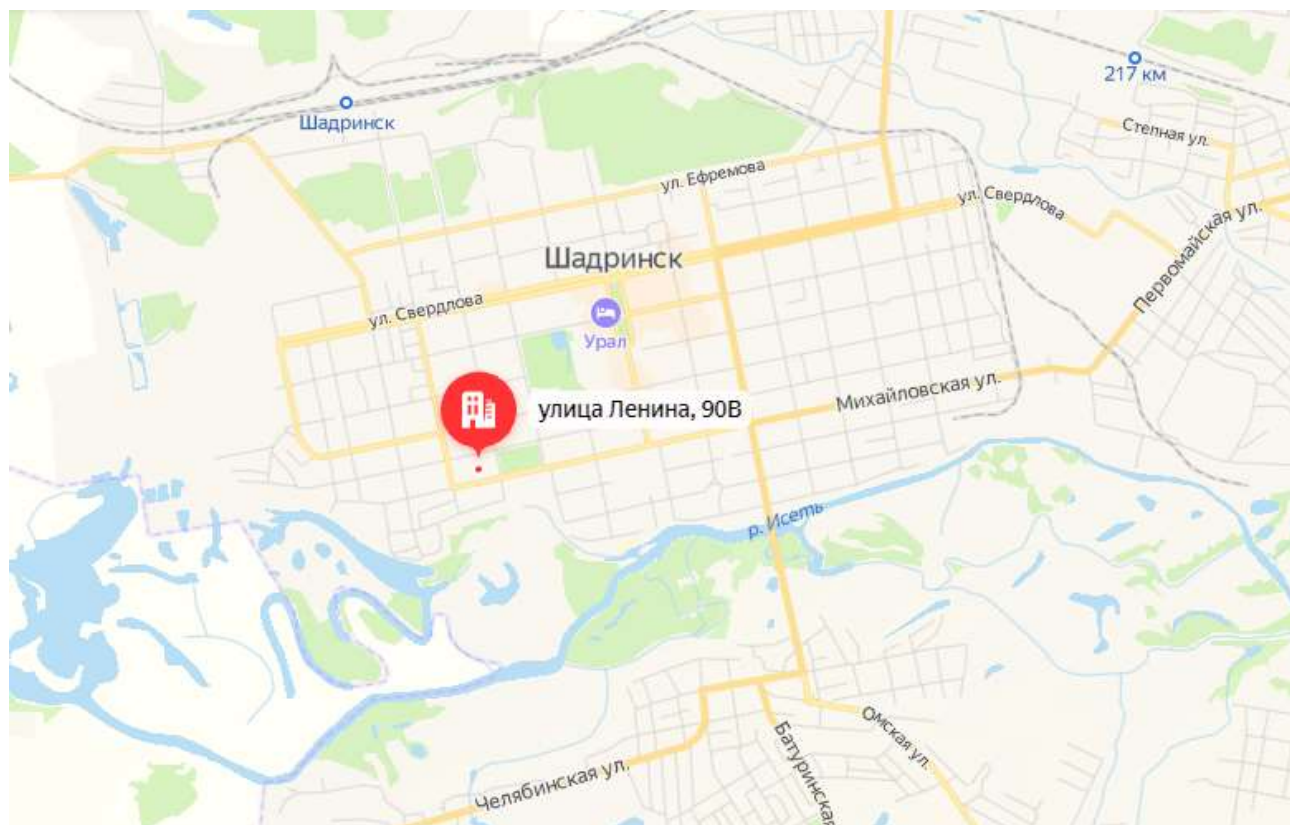
Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90в
Территориальная зона внутри области	Областной центр
Территориальная зона внутри города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Линия застройки	2-я линия домов
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, находясь вблизи центральных улиц
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

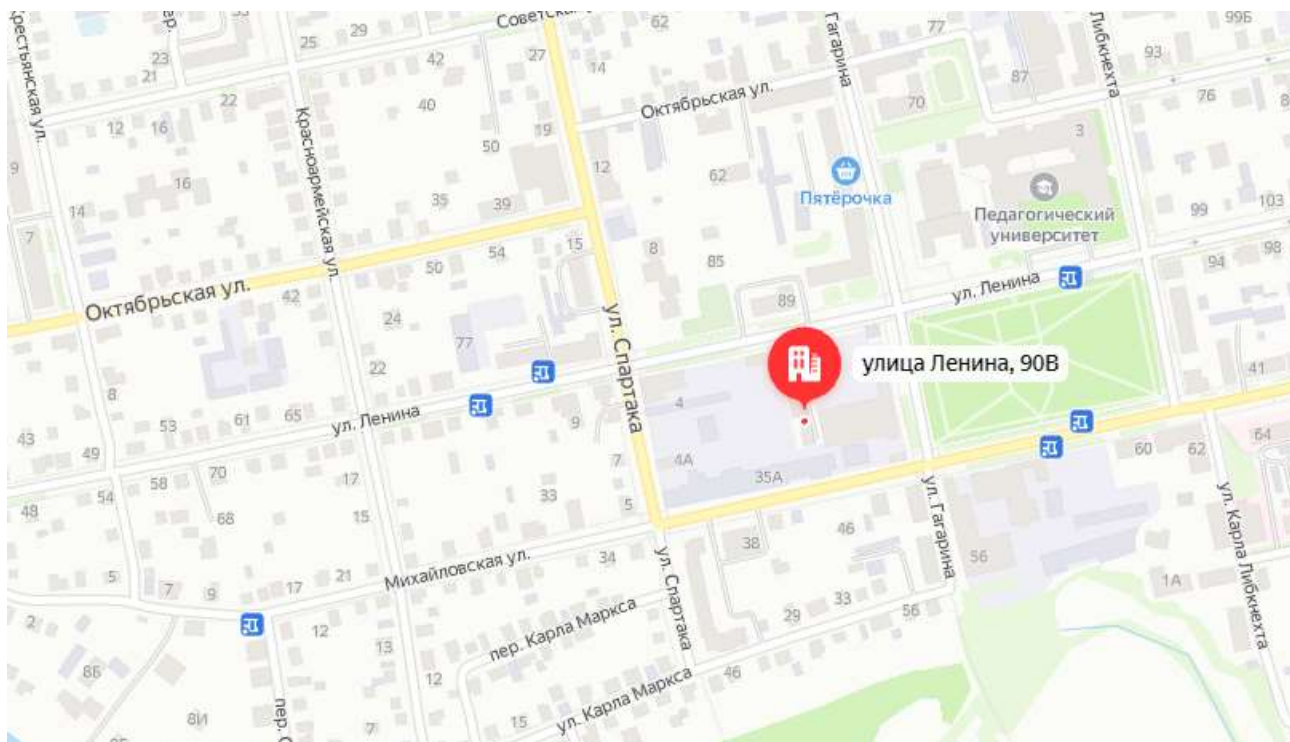
Рисунок 6.1

Схематическое изображение местоположения Объекта оценки на карте области



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Схематическое изображение местоположения Объекта оценки на карте города



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Далее представлены фотографии ближайшего окружения объекта недвижимого имущества.

Фотография 6.1

Ближайшее окружение



Источник информации: визуальный осмотр

Основные преимущества местоположения Объекта оценки:

- расположение в центральной части города;
- объект характеризуется хорошей пешеходной и транспортной доступностью.

Основные недостатки местоположения объекта:

- не выявлены.

6.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Объектами оценки являются:

- Объект незавершенного строительства/нежилое здание, общая площадь 421,6 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:185, степень готовности объекта незавершенного строительства: 65%, расположенное по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в;
- Земельный участок, кадастровый номер: 45:26:070525:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса, общая площадь 1445,0 кв.м, расположенный по адресу: Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в

Описание Объектов оценки составлено на основании анализа документов и данных визуального осмотра, предоставленных Заказчиком.

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства и земельного участка.

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование параметра	Характеристика
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	45:26:070525:8
Адрес расположения	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в
Территориальная зона	Центры деловой активности
Передаваемые имущественные права	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых прав	45:26:070525:8-45/002/2017-4 от 13.02.2017 (Ипотека)
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 26.10.2020 № 99/2020/356428272
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 445,00
Конфигурация	Удобная для размещения объектов коммерческого назначения
Рельеф	Ровный
Транспортная доступность	Хорошая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	По границе
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Наличие (отсутствие) строений	Имеются
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 366 478,70
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	945,66
Текущее использование объекта недвижимости	Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса

Источник информации: данные правоустанавливающей документации, результаты визуального осмотра, данных портала pkk5.rosreestr.ru

Табл. 6.5

Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства

Наименование параметра	Характеристика
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства/нежилое здание
Адрес расположения	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в
Назначение объекта	Свободного назначения (офисно-складское)
Текущее использование	Не используется
Класс объекта недвижимости	С
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 26.10.2020 № 99/2020/356428265
Субъект права	Никитина Наталья Анатольевна
Передаваемые имущественные права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый (условный) номер объекта	45:26:070525:185

Наименование параметра	Характеристика
недвижимости	
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м/	421,60
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.	1 043 434,62
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м	2 474,94
Год постройки	н/д
Степень строительной готовности	65%
Этажность (без учета подземных этажей)	1, мансарда
Наличие подземного этажа	Нет
Площадь 1 этажа, кв.м.	330,20
Площадь 2 этажа и выше, кв.м.	91,4
Площадь цоколя, кв.м.	0
Площадь подвала, кв.м.	0
Состояние объекта	Неудовлетворительное/требуется завершение строительных работ
Состояние/уровень отделки	Смешанная ⁴
В том числе:	
Требуется капитального ремонта	173,50
Требуется косметического ремонта	0,00
Среднее состояние	92,20
Отделка "Люкс"	0
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Стихийная
Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует
Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует
Конструктивные характеристики	
Стены	Кирпичные
Фундамент	Бетонный ленточный
Перекрытия	ж/бетонное, деревянное
Коммуникации	Электроснабжение в наличии, водоснабжение, канализация, отопление - имеется возможность подключения
Отопление	-
Водоснабжение и канализация	-
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Физический износ	60,00%
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены

Источник информации: данные технической документации, результаты визуального осмотра.

Определение физического износа экспертным методом

Физический износ здания, в котором расположен оцениваемый объект, определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок. Величина износа определена оценщиком экспертно на основании шкалы, приведенной в таблице ниже.

Табл. 6.6

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Отличное	Практически новый объект	0%	15%	7,50%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15%	35%	25,00%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35%	60%	47,50%
Неудовлетворительное, не требует проведение ремонта	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60%	80%	70,00%

⁴ Состояние внутренней отделки определялось для части помещений оцениваемого здания общей площадью 265,7 кв.м до возведения пристройки и мансардного этажа. По данным осмотра помещения пристройки на первом этаже площадью 46,6 кв.м и мансардного этажа площадью 91,4 кв.м не завершены строительством.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80%	100%	90,00%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

В ходе визуального осмотра было выявлено, что часть помещений объекта оценки находятся в хорошем состоянии, другая часть – в неудовлетворительном состоянии. Физический износ был принят на уровне максимального значения диапазона для удовлетворительного технического состояния в размере 60%.

По мнению Оценщика, функциональное и внешнее устаревание для объекта недвижимого имущества, отсутствует.

Эксплуатация объекта возможна без проведения ремонтных работ или работ по восстановлению.

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

Фотография 6.2

Фасад здания, оцениваемый участок





Внутренние помещения (1 этаж)









Источник информации: визуальный осмотр

6.6. Сведения о текущих арендаторах

Сведения о текущих арендаторах по состоянию на дату оценки Заказчиком не предоставлены.

Выводы и комментарии

Проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Оценщик сделал вывод, что Объект оценки относится к сегменту рынка объектов свободного (офисно-складское).

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Картина деловой активности за июль 2021 года.

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – до пандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле²). При этом разрыв с до пандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SAЗ.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают не сырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил до пандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже до пандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил до пандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и до пандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше до пандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с до пандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила до пандемического уровня (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Рисунок 7.1

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	1кв21	мар. 21
Эконо				
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	12,3	-1,8	-6,9	-4,6
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9
<i>Обрабатывающие производства</i>	11,4	14,9	1,4	5,4
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	8,7	6,0	9,6	11,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	23,8	30,8	13,6	14,7

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>

Рисунок 7.2

Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	1кв21	мар. 21
Реальная заработная плата				
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4
Номинальная заработная плата				
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7
Численность рабочей силы				
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5
Численность занятых				
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4
Численность безработных				
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0
Уровень занятости				
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0
Уровень безработицы				
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество

Объект оценки представляет собой нежилое помещение свободного назначения, поэтому далее анализируется рынок недвижимости свободного назначения (торгово-офисного).

7.2.1. Классификация помещений свободного назначения

Помещения свободного назначения (ПСН) самый противоречивый сегмент рынка коммерческой недвижимости. С одной стороны, этот формат универсален, так как позволяет использовать площади под разные виды деятельности, с другой — наиболее уязвим как раз из-за отсутствия концепции применения помещений. Такие сегменты коммерческой недвижимости, как торговые и бизнес-центры, производственные и складские объекты, поддаются учету, классификации, и есть возможность определить занимаемую ими долю на рынке. В отличие от них, помещения свободного назначения практически не поддаются систематизации, поскольку не имеют класса и прочих характеристик. В то же время игнорировать их нельзя, так как данный сегмент имеет свою нишу, спрос и предложение.

Помещениями свободного назначения могут быть встроенно-пристроенные помещения в жилых домах или отдельно стоящие здания. Между тем существует одно отличие, делающее сегмент ПСН особенным — открытые планировки, благодаря чему подобные площади подходят под различные виды деятельности. Для каждого из таких объектов существует оптимальный вид использования исходя из экономической целесообразности: помещение на первом этаже жилого дома с витринными окнами, выходящими на оживленную улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, целесообразно использовать для организаций объектов торговли, сферы обслуживания: учебные классы, стоматологические кабинеты, салоны красоты, парикмахерские услуги. А помещения внутри двора — под офисные помещения, ремонтные мастерские, пекарни, готовые кухни и др.

Чаще всего помещения свободного назначения делятся по следующим признакам:

- ПСН премиум-класса – современное, новое здание, построенное по специальному проекту, расположенное в центре города, в шаговой доступности от административных городских зданий и станций метро или удобной транспортной развязки. Имеет высоту потолка – от 4 до 6 м, большие окна, современные системы противопожарной сигнализации и охраны. Предусмотрены открытая парковка и подземный гараж. Помещение премиум-класса предназначаются для офисов холдингов и коммерческих банков, так как аренда такого помещения достаточно высока.
- ПСН класса люкс – это помещение, которое находится в здании, расположенном в историческом центре города, поэтому внешний облик здания сохраняется в соответствии со стилем и архитектурой постройки. В таком помещении сделан современный и качественный ремонт, имеется пожарная сигнализация и видеонаблюдение.
- ПСН стандарт – постройка советского времени, с хорошим ремонтом, потолки – не выше 3,5 м. Но даже при адаптации помещения и хорошем ремонте имеются характерные черты советской эпохи, например, невысокий потолок, тесный лифт, недействующие балконы, нефункциональная планировка и т.д. В таком здании в основном располагаются небольшие офисы, сдача в аренду – по отдельным кабинетам.
- ПСН эконом-класса – находится в жилом здании и переведено из жилого фонда в нежилой, вход — отдельный. Арендуют такие помещения небольшие магазины и предприятия социально-бытового назначения – приемные химчисток, парикмахерские, мелкие мастерские и т.д.

В соответствии с приведенной выше классификацией объект оценки относится к ПСН стандарт-класса.

7.3. Обзор рынка помещений коммерческого назначения Курганской области

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Курганской области» от 27.12.2007 г. № 316 с изменениями (от 30.05.2018 № 50) и Уставу Курганской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы :

- 2 города областного подчинения (Шадринск и Курган);
- 24 района; - 7 городов районного подчинения;
- посёлков городского типа районного подчинения (рабочих посёлков);
- 402 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области к года образования 441 муниципальных образований, в том числе:

- 2 городских округа (Шадринск и Курган),
- 24 муниципальных района,
- 13 городских поселений,
- 402 сельских поселения.

Численность населения области по данным Росстата составляет 818 570 чел. (2021 г.) Плотность населения - 11,45 чел./км² (2021).⁵

Рисунок 7.3

Административно территориальное деление Курганской области



5

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Доходность и окупаемость инвестиций на рынке коммерческой недвижимости в Курганской области в связи с недоступностью данных о ценах фактических сделок на рынке недвижимости и доходах от эксплуатации такой недвижимости, определить не возможно. Иногда продавцы недвижимости лишь указывают в объявлениях окупаемость приобретения недвижимости, но это ничем не подтвержденные данные.

В условиях кризиса для строителей и собственников объектов недвижимости настала «новая реальность» (как и для всей экономики) — высокой доходности нет, коммерческие объекты перестали быть высокодоходными, поскольку спрос в кризисный период значительно сократился во всех сегментах. Высокая рентабельность позволяла в докризисный период пользоваться кредитными ресурсами банков и долями частных инвесторов, а теперь, когда средняя доходность проектов в сфере коммерческой недвижимости сопоставима с банковскими депозитами на приобретение коммерческой недвижимости не стало столь выгодным как раньше.

В связи с чем в последнее время количество объявлений о продаже недвижимости увеличилось. То есть если еще пару лет назад собственники рассчитывали выгодно сдавать недвижимость в аренду, то теперь предпочитают продать. Изучение предложений о продаже недвижимости в динамике так же показало, что:

Из-за влияния экономической кризиса, в Курганской области, как и в целом на рынке недвижимости в нашей стране, снизился спрос на все виды недвижимости. Особенно низкая активность отмечена в 2015 году, после введения санкций, роста курса доллара и оттока инвестиций. При этом следует отметить, что экономический кризис 2014 года до сих пор оказывает свое негативное влияние на рынок недвижимости в России. Постоянное снижение реальных доходов населения и предприятий до 2019 года привели к снижению спроса и цен.

На рынке Курганской области наиболее снизились объемы спроса на производственную недвижимость - так как именно в данном сегменте рынка отмечено значительное снижение цен и особенно при срочности продажи.

Рынок офисно-торговой недвижимости в Курганской области так же показал отрицательную динамику: цены продажи и аренды офисно-торговых помещений по сравнению с докризисной снизились. Особенно пострадал рынок чисто офисной недвижимости. В торговле наиболее выживает недвижимость, используемая при продаже товаров повседневного спроса или специфических товаров, пользующихся спросом независимо от общей ситуации.

На рынке земель для коммерческой застройки значительного снижения цен не наблюдается, но спрос на участки для коммерческой застройки остается низким.

На квартиры, дома и земли для ИЖС спрос всегда был самым стабильным, но из-за большого объема предложений и неблагоприятных тенденций под влиянием экономического кризиса снижение спроса и цен все же произошло. В первую очередь это обусловлено тем, что рынок участков для ИЖС, как и жилой недвижимости в целом, напрямую зависит от финансов людей. На фоне кризиса сложилась сложная ситуация с работой и снижением заработной платы, поэтому покупательская способность находится на низком уровне, т.е. кризис отразился на благосостоянии населения и многие не в состоянии покупать и строить новое жилье. Изменилось и покупательское поведение - люди выбирают долго и внимательно, сравнивают выгоду при разных вариантах покупки, так что сроки выбора жилья и участков, а значит и экспозиция объектов недвижимости на рынке увеличились. В то же время увеличилось число людей, которые хотят продать жилье, поэтому количество предложений по вторичному жилью и в том числе земельным участкам повысилось. Все это привело к избытку предложений при низком спросе.

Земельные участки для индивидуального жилищного строительства в районных центрах и селах области являются наиболее сложным инструментом инвестиций, и не показывают высокой доходности и ликвидности. Покупатели участков - отдельная категория, приобретают участки в основном для личных целей (для самостоятельного строительства) а не для перепродажи.

Четких прогнозов по ситуации на рынке коммерческой недвижимости в перспективе, никто не дает, итоги 2019 года показали все-таки пусть и небольшую, но стабилизацию цен - все отметили остановку падения цен и даже повышение активности, что давало повод для оптимизма в будущем.

Но, у экономики России вновь настали сложные времена, нефть дешевеет, рубль падает. Ослабление рубля из-за осложнившейся ситуации на нефтяном рынке окажет влияние практически на все сферы экономики, в том числе и на различные сегменты рынка недвижимости. Какие будут цены на недвижимость в 2020 году – подобных прогнозов уже составлено немало.

Эксперты полагают, что по большому счету, ожидать большого падения цен на недвижимость не стоит, так как цена на недвижимость в России не зависит напрямую от цены на доллар. На цену недвижимости играет другой фактор - прежде всего, это наличие работы и экономическая стабильность (рост) в месте, где она находится.

Что же касается того, в каком направлении пойдёт рынок в скором будущем, ответ очевиден — в ближайшие два года он пройдёт фазу падения спроса и только ближе к 2024 году начнётся новый цикл роста.

Стадия стагнации уже запущена, в 2020 году мы увидим выход больших объёмов предложений на рынок и нехватку спроса, поскольку у населения и хозяйствующих субъектов уже не останется свободных денежных средств для покупки и аренды недвижимости, а возможности кредитования также не безграничны.

Источники: <http://upn.ru/analytics/1793/2014/5/15100.htm>

7.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Оценщик провел исследование рынка помещений свободного назначения, расположенных в ближайшем окружении объекта оценки. Репрезентативная выборка аналогов представлена далее.

Цена предложения помещений свободного назначения в районе расположения объектов оценки находится в диапазоне от 7 911 до 18 699 руб./кв. м (с учетом НДС).

Табл. 7.1

Предложения по продаже объектов свободного назначения в ближайшем окружении объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристика	Предложения							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Характеристик и месторасположения объекта	Адрес расположения	Курганская область, Шадринск, ул. Спартака, 6	Курганская область, Шадринск Октябрьская ул, 89	Курганская область, г. Шадринск, ул. Комсомольская, д. 15	Курганская область, г. Шадринск, ул. Михайловская, 96	Курганская область, Шадринск, улица Карла Маркса, 103	Курганская область, г. Шадринск, ул. Луначарского, д. 50.	Курганская область, Шадринск, ул. Красноармейская, 85А	Курганская область, Шадринск, ул. Ленина, 143
	Территориальная зона внутри города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Линия застройки	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м, в том числе:	963,80	837,60	1 020,30	123,00	262,00	575,50	316,00	389,50
	подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	56,10	0,00	0,00	0,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	389,50
	1 этаж	481,90	837,60	499,70	123,00	205,90	287,80	0,00	0,00

Группы элементов сравнения	Характеристика	Предложения							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Экономические характеристики	2 этаж и выше (3й этаж)	481,90	0,00	520,60	0,00	0,00	287,70	316,00	0,00
	Площадь земельного участка, кв. м	960,00	1 291,00	631,00	494,00	500,00	654,00	1 233,00	2 215,00
	Состояние/уровень отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Стоимостные характеристики	Назначение объекта	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)
	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	9 500 000	8 000 000	12 600 000	2 300 000	2 300 000	8 028 000	2 500 000	3 900 000
Источники	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м общей площади	9 857	9 551	12 349	18 699	8 779	13 950	7 911	10 013
	Ссылка на источник в сети Интернет	https://realty.yandex.ru/offer/2671601333588029084/	https://kurgan-region.afy.ru/shadrinsk/kupit-ofis/60001708314	https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10203_m_2010239201	https://vsn.ru/g-shadrinsk/sale-office/27508682-1230-m-2300000-rub-ul-mihaylovskaya	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-shadrinsk-2895693758	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-shadrinsk-2155554582	https://www.etagi.com/commerce/5413895/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/222050668/
Источники	Контактные данные	+79615703983	+7 922 677-51-08	+79859907784	89195933538	79824212061	79855122541	79226778918	+7 922 674-93-32

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.4. Обзор рынка земельных участков Курганской области

7.4.1. Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники). Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям населенных пунктов.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- постоянное бессрочное пользование;
- пожизненное наследуемое владение;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

7.4.2. Предложение

Рынок земельных участков Калужской области рассматривается в настоящее время как развивающийся сегмент рынка недвижимого имущества в целом. Земельный участок является неотъемлемой частью недвижимого имущества, так как в соответствии с земельным и гражданским законодательством покупатель здания одновременно с передачей права собственности на объект недвижимости получает право пользования и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

На данный момент собственники зданий и сооружений выкупают земельные участки под ними, либо оформляют аренду. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по выкупной цене.

Более активно развивается первичный рынок земельных участков. Стоимость земельных участков на данном сегменте рынка ниже рыночной стоимости при продаже земли на вторичном рынке. Вторичный рынок представлен садовыми земельными участками, земельными участками, предоставляемыми для индивидуального строительства, участки, предназначенные под строительство нежилых объектов.

7.4.3. Спрос

Земельный рынок, как и в целом, рынок недвижимости, чутко реагирует на внешние и внутренние политические и экономические изменения в стране. Многие специалисты характеризуют рынок земли/недвижимости в настоящее время, как рынок покупателя.

В структуре спроса на коммерческую недвижимость Калужской области земельные участки под коммерческое использование занимают не более 20,0% среди остальных категорий недвижимости.

7.4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Оценщик провел исследование рынка земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в ближайшем окружении объекта оценки. Репрезентативная выборка аналогов представлена ниже.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в сопоставимых городах Объекта оценки, находится в диапазоне от 758 до 3 412 руб. за кв. м (НДС не облагается).

Табл. 7.2

Предложения по продаже земельных участков в ближайшем окружении объекта оценки

Группы элементов сравнения		Предложения						
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для размещения коммерческих объектов/ Для эксплуатации складских сооружений	Для размещения коммерческих объектов/ для эксплуатации зданий и сооружений	Для размещения коммерческих объектов/ для эксплуатации учебно-производственных помещений	Для размещения коммерческих объектов/Для объектов общественно-делового значения	Для размещения коммерческих объектов/предпринимательство	Для размещения коммерческих объектов/для строительства гаражей боксового типа	Для размещения коммерческих объектов/Для производственной деятельности
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Курганская область, Шадринск, Февральская улица, 48	Курганская область, Шадринск, Октябрьская ул., 113	Курганская область, Шадринск, Пролетарская улица, 38	Курганская обл, г Шадринск, ул Михайловская, 182а	Курганская обл, г Шадринск, ул Михайловская, 53	Курганская область, г Шадринск, ул Архангельского, 24	Курганская обл, г Шадринск, ул 4-го Уральского полка, 15-а
	Территориальная зона внутри города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Окраины города, промзоны	Центры деловой активности	Окраины города, промзоны	Центры деловой активности
	Линия застройки	2-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов
	Типичное использование окружающей застройки	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв. м	1 200,00	250,00	1 627,00	5 137,00	469,00	396,00	364,00
	Кадастровый номер	часть 45:26:070607:41	часть 45:26:070613:449	45:26:070403:61	45:26:080204:5	45:26:070623:427	45:26:070101:1402	45:26:070633:26
	Наличие построек	Свободный	имеется ветхое строение 40.кв. м	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
	Конфигурация и рельеф	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
	Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе

Группы элементов сравнения		Предложения						
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	2 000 000	850 000	5 000 000	4 000 000	1 600 000	300 000	1 200 000
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м общей площади	1 667	3 400	3 073	779	3 412	758	3 297
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://100real.ru/shadrinsk/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-fevral'skaya-ulitsa-48-6567726	https://www.avito.ru/shadrinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_2175952720	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shadrinsk-2020114840	https://onreal.ru/shadrinsk/kypit-uchastok/16351472	https://onreal.ru/shadrinsk/kypit-uchastok/38038073	https://www.kommercheskaya.ru/kurgan-obl/2768809	https://kvartelia.ru/shadrinsk/prodam/zemlya-promnaznacheniya-3-6-sot-ulitsa-4-gouralskogo-polka-15a-3530019
	Контактные данные	+7(922)563-21-12	79091709778	+79088349203	79512630567	+7 (909) 725-77-65	+79221887878	+7(982)806-67-77

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

7.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены недвижимости свободного назначения

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Передаваемые имущественные права

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости была определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г. под ред. Л. А. Лейфера.

Табл. 7.3

Корректирующие коэффициенты на состав передаваемых прав для земельных участков под торгово-офисную (коммерческую) застройку

Наименование показателя	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г. под ред. Л. А. Лейфера.

Также при расчете поправки на имущественные права, учитывается доля стоимости земельного участка в комплексе недвижимости, которая равна 0,19 в соответствии с данными "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.4

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	17%	23%	20%
2	Офисы класса С и ниже	18%	25%	22%
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17%	21%	19%
4	Объекты свободного назначения	17%	21%	19%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.5

Расчет корректировки на вид передаваемых прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости

Наименование коэффициента	Значение
Корректировка на состав передаваемых прав (объект оценки - права собственности)	3,1% ⁶
Корректировка на состав передаваемых прав (объект оценки - права аренды)	-2,7% ⁷

⁶ = 0,15 * (1/0,86-1)

⁷ = 0,19 * (0,86/1-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Условия рынка

Уторговывание

Цена предложения в большинстве случаев превышает изначально заявленную цену продажи. Это связано с тем, что, как правило, в течении осуществления сделки покупателем принято находить отрицательные стороны покупаемого объекта, а продавцом принято отвечать на это небольшим понижением стоимости.

Корректировка на торг при осуществлении сделки с недвижимостью была определена по данным "Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А. и Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.6

Размер используемых корректировок на торг для офисно-торговых объектов и земельных участков

№ п/п	Показатель	Среднее значение (активный рынок)	Источник
1	Скидка на уторговывание цен предложений объектов свободного назначения	-9,50%	Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.
2	Скидка на уторговывание арендных ставок объектов свободного назначения	-8,00%	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2" под редакцией Лейфера Л.А.
3	Скидка на уторговывание земельных участков под торгово-офисную	-10,10%	

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.; Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2" под редакцией Лейфера Л.А.

Изменение цен во времени

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Анализ характеристик местоположения

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Цена предложения недвижимости зависит от зоны (района) расположения в городе и статуса населенного пункта относительно областного центра. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов и населенных пунктов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение определялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости. - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.7

Классификация типовых территориальных зон относительно областного центра

№ п/п	Отношение цен офисно - торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Код
1	Областной центр	I
2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
3	Райцентры с развитой промышленностью	3
4	Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
5	Прочие населенные пункты	V

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.8

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

№ п/п	Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
	Удельная цена			
1	Областной центр	0%	0%	0%
2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-20%	-21%	-18%
3	Райцентры с развитой промышленностью	-28%	-29%	-26%
4	Райцентры сельскохозяйственных районов	-39%	-41%	-38%
5	Прочие населенные пункты	-51%	-53%	-49%
	Удельная арендная ставка			
6	Областной центр	0%	0%	0%
7	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-20%	-21%	-18%
8	Райцентры с развитой промышленностью	-28%	-29%	-26%
9	Райцентры сельскохозяйственных районов	-39%	-41%	-37%
10	Прочие населенные пункты	-51%	-53%	-49%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.9

Расчет корректировки на местоположение для цен предложений/арендных ставок офисно - торговой недвижимости относительно областного центра

Объект оценки	Аналог				
	I	II	III	IV	V
I	0,00%	25,00%	38,89%	63,93%	104,08%
II	-20,00%	0,00%	11,11%	31,15%	63,27%
3	-28,00%	-10,00%	0,00%	18,03%	46,94%
IV	-39,00%	-23,75%	-15,28%	0,00%	24,49%
V	-51,00%	-38,75%	-31,94%	-19,67%	0,00%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.10

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

№ п/п	Типовые зоны в пределах города	Код
1	Культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города)	I
2	Центры административных районов города	II
3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	III
4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
5	Районы вокруг крупных промпредприятий	V
6	Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.11

Корректировка на территориальную зону внутри города

№ п/п	Типовые зоны в пределах города	Код
1	Культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города)	I
2	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
4	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	IV
5	Районы вокруг крупных промпредприятий	V
6	Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.12

Корректировка на территориальную зону внутри города

№ п/п	Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Удельная цена			
2	Культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города)	0,00	0,00	0,00
3	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,87	0,89
4	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
5	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,75	0,74	0,76
6	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
7	Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
8	Удельная арендная ставка			
9	Культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города)	0,00	0,00	0,00
10	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,87	0,89
11	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
12	Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,75	0,73	0,76
13	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
14	Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 148, таб. 54.

Линия застройки

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости было установлено, что объекты, расположенные на первой линии застройки домов, стоят дороже объектов, расположенных на второй линии.

Корректировка на линию расположения определялась на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.13

Корректировка на линию расположения

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на линию, %		
		среднее значение	мин. значение	макс. значение
При продаже объектов				
1	Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	-17,00%	-24,00%	-9,00%
2	Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	-20,00%	-27,00%	-13,00%

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на линию, %		
		среднее значение	мин. значение	макс. значение
3	Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	-19,00%	-26,00%	-12,00%
При аренде объектов				
1	Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	-17,00%	-25,00%	-9,00%
2	Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	-20,00%	-28,00%	-13,00%
3	Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	-16,00%	-24,00%	-9,00%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 384, табл. 260.

В рамках настоящего отчета для объектов-аналогов, расположенных вдоль первых линий немагистральных улиц, корректировки применялись по минимальному значению диапазона справочника.

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше, чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Анализ физических характеристик объекта

Тип объекта недвижимости

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связано с тем, что отдельно стоящие здания имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места.

Табл. 7.14

Корректировка на тип недвижимости

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

Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Степень строительной готовности

Коэффициент готовности объекта, выраженный в долях единицы – соотношение выполненного объема работ к общему объему работ по объекту, необходимого для сдачи объекта в эксплуатацию. В настоящее время рынок объектов незавершенного строительства слабо развит, поэтому к аналогам с полной степенью строительной готовности применялись отрицательные корректировки на отношение строительной готовности объекта оценки (0,65) к единице (1).

В итоге, формула расчета поправки на степень строительной готовности объекта принимает вид:

$$K_{\text{гот}} = (V_{\text{стро}}/V_{\text{стра}})^n - 1,$$

где:

$K_{\text{гот}}$ – корректировка удельной рыночной стоимости на степень строительной готовности,

$V_{\text{стро}}$ – строительная готовность оцениваемого объекта, доли ед,

$V_{\text{стра}}$ – строительная готовность аналогичного по остальным параметрам объекта, доли ед,

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади аналога. Это объясняется тем, что, при прочих равных условиях, удельная цена большего по площади объекта ниже, чем удельная цена объекта меньшего по площади.

Корректировка для цен предложений и арендных ставок определялась по данным аналитического источника Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, руб. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения (-0,15):

Табл. 7.15

Коэффициенты торможения

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,680
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,581

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2542-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_S = (S_o/S_a)^n - 1,$$

где:

K_S – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м,

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м,

n – коэффициент торможения.

Этаж расположения

Помещения, расположенные на разных этажах (уровнях) имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета применялась корректировка на распределение помещений по этажам (уровням). Величина корректировки на распределение помещений по этажам (уровням) ($K_{\text{этаж}}$) определялась по формуле:

$$K_{\text{этаж}} = [(D_{1\text{-этаж}00} + D_{\text{цок}00} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}00} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}00} \times N_{\text{выше 1-го}}) / (D_{1\text{-этаж}АН} + D_{\text{цок}АН} \times N_{\text{цок}} + D_{\text{подв}АН} \times N_{\text{подв}} + D_{\text{выше 1-го}} \times N_{\text{выше 1-го}}) - 1] \times 100\%,$$

где:

$K_{\text{этаж}}$ — корректировки на распределение помещений по этажам (уровням);

$D_{1\text{-йэтаж}00}$, $D_{1\text{-йэтаж}АН}$ — доля помещений первого этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{цок}00}$, $D_{\text{цок}АН}$ — доля помещений цокольного этажа объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{подв}00}$, $D_{\text{подв}АН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{выше1-го}00}$, $D_{\text{выше 1-го}АН}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно, расположенных выше первого этажа;

$N_{\text{цок}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в цокольном этаже;

$N_{\text{подв}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных в подвале;

$N_{\text{выше 1-го}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и помещений, расположенных выше первого этажа.

Корректировки на этаж расположения для офисно-торговой недвижимости определялась на основании данных "Справочника оценщика недвижимости. - 2020, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.16

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для коммерческой недвижимости (расширенный интервал)

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		среднее значение	мин. значение	макс. значение
1	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
2	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
3	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А. стр. 277, таб. 149.

Наличие отдельного входа

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах жилых или административных зданий.

Информация на наличие отдельного входа получена из данных "Справочника оценщика недвижимости. - 2020, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.17

Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Таблица корректировки на наличие отдельного входа				
№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие отдельного входа, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
При продаже объектов				
1	Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным	-14,00%	-15,00%	-13,00%

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие отдельного входа, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
	входом			
При аренде объектов				
1	Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	-14,00%	-15,00%	-13,00%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А. стр. 283, таб. 157.

Состояние отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Величина корректировки на уровень отделки помещений ($K_{\text{отделка}}$) определялась по формуле:

$$K_{\text{отделка}} = \frac{(D_{\text{среднееОО}} + D_{\text{кап.ремонтОО}} \times N_{\text{кап.ремонт}} + D_{\text{косм.ремонтОО}} \times N_{\text{косм.ремонт}} + D_{\text{люксОО}} \times N_{\text{люкс}}) / (D_{\text{среднееАН}} + D_{\text{кап.ремонтАН}} \times N_{\text{кап.ремонт}} + D_{\text{косм.ремонтАН}} \times N_{\text{косм.ремонт}} + D_{\text{люксАН}} \times N_{\text{люкс}}) - 1}{1} \times 100\%,$$

где:

$K_{\text{отделка}}$ — корректировки на распределение помещений по уровню отделки;

$D_{\text{среднееОО}}$, $D_{\text{среднееАН}}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога в среднем (стандартном) состоянии отделки помещений соответственно;

$D_{\text{кап.ремонтОО}}$, $D_{\text{кап.ремонтАН}}$ — доля помещений, требующих кап.ремонта; объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{косм.ремонтОО}}$, $D_{\text{косм.ремонтАН}}$ — доля помещений требующих косметического ремонта, объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

$D_{\text{люксОО}}$, $D_{\text{люксАН}}$ — доля помещений объекта оценки и объекта-аналога соответственно с отделкой «люкс»

$N_{\text{кап.ремонт}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений в среднем (стандартном) состоянии отделки и помещений, требующих кап.ремонта;

$N_{\text{косм.ремонт}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений в среднем (стандартном) состоянии отделки и помещений, требующих косметического ремонта;

$N_{\text{люкс}}$ — коэффициент, учитывающий, разницу в стоимости помещений в среднем (стандартном) состоянии отделки и помещений с отделкой «люкс».

Табл. 7.18

Матрица коэффициентов на состояние отделки для цен предложений

№ п/п	Цены предложений офисно-торговых объектов	Аналоги			
	Объект оценки	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка "Люкс"
1	Требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
2	Требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
3	Среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
4	Отделка "Люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Табл. 7.19

Матрица коэффициентов на состояние отделки для арендных ставок

№ п/п	Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналоги			
	Объект оценки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка "Люкс"
1	Требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
2	Требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
3	Среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
4	Отделка "Люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Физическое состояние

Внесение корректировки на физическое состояние объекта обусловлено различиями в состоянии, также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Табл. 7.20

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

Источник информации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости-2020. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Тип парковки

Наличие организованной парковки увеличивает стоимость здания/помещения, соответственно объект недвижимости, имеющий в своем составе организованную парковку, стоит дороже, чем объект недвижимости со стихийной парковкой.

Корректировка на тип паркинга определялась на основании данных. Корректировка на состояние отделки определялась на основании данных "Справочника оценщика недвижимости. - 2020, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.21

Корректировка на тип паркинга для офисно-торговой недвижимости

Тип паркинга	Объект-аналог		
Объект оценки	Без парковки	Стихийная	Организованная парковка
Без парковки	0,00%	-9,00%	-18,00%
Стихийная	10,00%	0,00%	-10,00%
Организованная парковка	22,00%	11,00%	0,00%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А. стр. 283, таб. 157.

Наличие/отсутствие коммуникаций

Важную роль в ценообразовании для офисной недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализацию).

Согласно данным осмотра оцениваемого объекта из коммуникаций имеется электроснабжение в наличии, остальные сети, а именно: водоснабжение, канализация, отопление – не подключены, при этом имеется возможность их подключения. Исходя из того, что объект оценки является объектом незавершенного строительства, корректировка на отсутствие подключённых коммуникаций учтена в корректировке на степень строительной готовности объектов.

Экономические характеристики

Назначение

Назначение объекта недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость. Стоимость помещений различного назначения (торгового, офисного, складского) значительно отличается друг от друга.

7.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения земельных участков

Ценообразующие факторы для земельных участков:

Вид передаваемых прав

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость.

Корректировки на площадь земельных участков определялась на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Табл. 7.22

Расчет корректировки на вид права

№ п/п	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить	0,91	1,00	0,96
4	Доля в праве на неделимый участок	0,75	0,91	0,84

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2562-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Категория земельного участка и вид разрешенного использования

Значительное влияние оказывает на стоимость категория земельного участка и вид разрешенного использования.

Табл. 7.23

Расчет корректировки на вид разрешенного использования

№ п/п	Характеристика параметра	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,66	0,55 0,76
2	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,96	0,87 1,06
3	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,56 0,77

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2" под редакцией Лейфера Л.А.". стр. 71, таб. 13

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты)

Месторасположение

Территориальная зона

Цена предложения недвижимости зависит от зоны (района) расположения в городе. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Табл. 7.24

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

№ п/п	Типовые зоны в пределах города	Код
1	Центр города	I
2	Центры деловой активности	II
3	Зоны автомагистралей	III
4	Индивидуальные жилые дома	IV
5	Многоквартирная жилая застройка	V
6	Окраины города, промзоны	VI

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть I. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Табл. 7.25

Корректировка на территориальную зону внутри города

№ п/п	Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Расширенный интервал	
	Удельная цена			
1	Центр города	1,00	1,00	1,00
2	Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
3	Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
4	Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
5	Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
6	Окраины города, промзоны	1,00	1,00	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть I. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Линия застройки

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости было установлено, что объекты, расположенные на первой линии застройки домов, стоят дороже объектов, расположенных на второй линии.

Корректировка на линию расположения определялась данными, опубликованных на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть I. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Табл. 7.26

Корректировка на линию расположения

№ п/п	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный вариант	
	Земельные участки под офисно-торговую застройку			
1	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,16	1,34

<https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2558-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

В рамках настоящего отчета для объектов-аналогов, расположенных вдоль первых линий неагистральные улиц, корректировки применялись по минимальному значению диапазона справочника.

Типичное использование окружающей застройки

На основании анализа рынка, было установлено, что расположение объекта существенно влияет на его стоимость. В связи с тем, что объект оценки и все объекты – аналоги имеют схожие характеристики по данному параметру, корректировки не применялись.

Общая площадь земельного участка

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка рассчитывалась на основании данных, представленных в "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки". под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 7.4



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки. Часть 2 Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таким образом, зависимость удельной цены объекта от его площади описывает следующее уравнение:

$$y = 2,564 \cdot x^{-0,134}, \text{ где:}$$

y - удельная корректировка для конкретного объекта (объекта оценки или аналогов);

x – площадь объекта.

Величины корректировок для объектов-аналогов рассчитаны (см. расчетную таблицу) следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (y \text{ объекта оценки} / y \text{ объекта-аналога}(n)) - 1$$

где:

n - номер аналога.

Форма земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. В связи с тем, что объект оценки и все объекты – аналоги имеют схожие характеристики по данному параметру, корректировки не применялись.

Коммуникации

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли. В связи с тем, что объект оценки и все объекты – аналоги имеют схожие характеристики по данному параметру, корректировки не применялись.

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

Табл. 7.27

Корректировка на наличие построек

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащим сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалом). Без учета расселения зарегистрированных лиц.	0,82	0,96	0,90

Источник информации: <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2547-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

7.6. Анализ ликвидности Объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 7.28

Показатели ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации российских банков⁸

По данным аналитического источника Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" примерный срок реализации для офисных и торговых помещений (зданий)⁹ составляет 4 –

⁸ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

11 месяцев. Принимая во внимание специфику оцениваемого объекта, местоположение, площадь, техническое состояние, Оценщиком принято решение определить срок экспозиции для объекта оценки в целом на уровне среднего значения 7 месяцев. Таким образом, объект оценки характеризуется типичной степенью ликвидности.

7.7. Основные выводы

На основании анализа рынка недвижимости г.Шадринск Оценщик пришел к следующим выводам:

- Рынок коммерческой недвижимости г.Шадринск активен, количество предложений по продаже/аренде достаточно.
- Цена предложения помещений свободного назначения в районе расположения объектов оценки находится в диапазоне от 50 000 до 89 991 руб./кв. м (с учетом НДС).
- Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в сопоставимых городах Объекта оценки, находится в диапазоне от 758 до 3 412 руб. за кв. м (НДС не облагается).

⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование 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.

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Табл. 8.1

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. С точки зрения юридической правомочности данный земельный участок, возможно, использовать для размещения объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса Рельеф участков ровный. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в Республике Башкортостан в г. Сибай. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности земельный участок возможно использовать для размещения объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса
Вывод	Оценщик проанализировал существующее использование земельного участка в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка объектами коммерческого назначения. С точки зрения юридической допустимости на данном участке возможна эксплуатация административно-офисного здания (свободного назначения). Данный вариант использования юридически разрешен, физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его застройка объектами общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра оцениваемого объекта и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о рабочем состоянии зданий и сооружений. В данном случае снос, расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации, согласно функциональному назначению.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее назначение для размещения объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса. Наиболее эффективным использованием объекта капитального строительства является его использование в качестве здания свободного назначения (офисно-складское) после завершения строительных работ и ввода в эксплуатацию.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. 15 ФСО № 1, **доходный подход** — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с Объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 12 ФСО № 1, **сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам Объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости Объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:

- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 18 ФСО № 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.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

При определении стоимости Объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки Объекта оценки Оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она 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;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (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).

Согласование результатов оценки Объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в Отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Анализ возможности применения

Затратный подход для оценки стоимости земельного участка. Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что возведено на земельном участке, следует расценивать как неотделимый элемент единого объекта недвижимости, т.е. заложен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Однако, земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи, с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы. К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение. Затратный подход невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Таким образом, **при оценке стоимости земельного участка, затратный подход по вышеперечисленным причинам, не применяется** на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Затратный подход для оценки стоимости объектов недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой незавершенное строительством нежилое здание, а именно: фактически в период с марта 2014 г. до октября 2017 г. осуществлялась достройка пристройки к первому этажу и надстройка мансардного этажа. Оценщику не предоставлена проектно-сметная документация или подтвержденные данные о затратах, связанных с реконструированием здания. Кроме того, отсутствуют необходимые для расчета технические документы с описанием конструктивных элементов здания (фундамент, материал стен, материал перекрытий и т.д.), а также информация о годе постройки здания до его реконструкции, учитывая данный факт, наиболее точно определить физический износ, а также функциональное и экономическое устаревание данного здания не представляется возможным.

Исходя из выше сказанного затратный подход в данном отчете не применялся

Сравнительный подход для оценки стоимости объектов недвижимости.

Анализ имеющейся информации о земельном участке, рынка, к которому он относится, позволяет судить о возможности применения методов сравнительного подхода, а именно – метода сравнения продаж. Данный метод позволяет определить рыночную стоимость прав на земельный участок и объект незавершенного строительства, так как имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи в данном регионе на данном сегменте рынка. Прочие методы сравнительного подхода, в виду либо недостаточности информации, характеризующей объекты аналоги, либо значительной неопределенности, связанной с сопоставлением характеристик объектов оценки и объектов-аналогов признаны Оценщиком неприменимыми в данном случае.

Доходный подход для оценки стоимости объектов недвижимости.

Доходный подход используется в том случае, если недвижимость генерирует или способна генерировать поток доходов. Вид разрешенного использования земельного участка – Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса, при этом на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, что также накладывает ограничение в использовании расположенного на данном участке объекта недвижимости, поэтому Оценщик отказывается от применения доходного подхода.

Вывод

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов проводилась с применением сравнительного подхода.

9.2. Определение стоимости сравнительным подходом

9.2.1. Обоснование выбора подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества.

9.2.2. Обоснование выбора метода оценки

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке оцениваемого имущества.

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.

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

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

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

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.2.3. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁰.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.*

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.2.4. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаем делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.2.5. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

¹⁰ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристика
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения)	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Область Адрес расположения Территориальная зона внутри области Территориальная зона внутри города Линия застройки Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости Степень строительной готовности Общая площадь объекта, Этаж расположения Состояние/уровень отделки Наличие/отсутствие организованной парковки (тип) Наличие/отсутствие витринного остекления Наличие/отсутствие отдельного входа Расположение входной группы Коммуникации
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.2.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Перечень источников информации

Интернет источники

<https://zдание.info>
<http://cian.ru>
<http://www.avito.ru>
<https://vsn.ru>
<https://www.doshka.org>
<https://multilisting.su>
<https://kvartelia.ru>
<https://realty.yandex.ru/>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах далее по тексту настоящего Отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов, а также по результатам обзвона. Объекты-аналоги выбирались по следующим правилам: наиболее сопоставимые по местоположению, площади, отделке и назначению.

В расчетах использовалась только часть доступных Оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т. к. не использованные в расчете объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Табл. 9.3

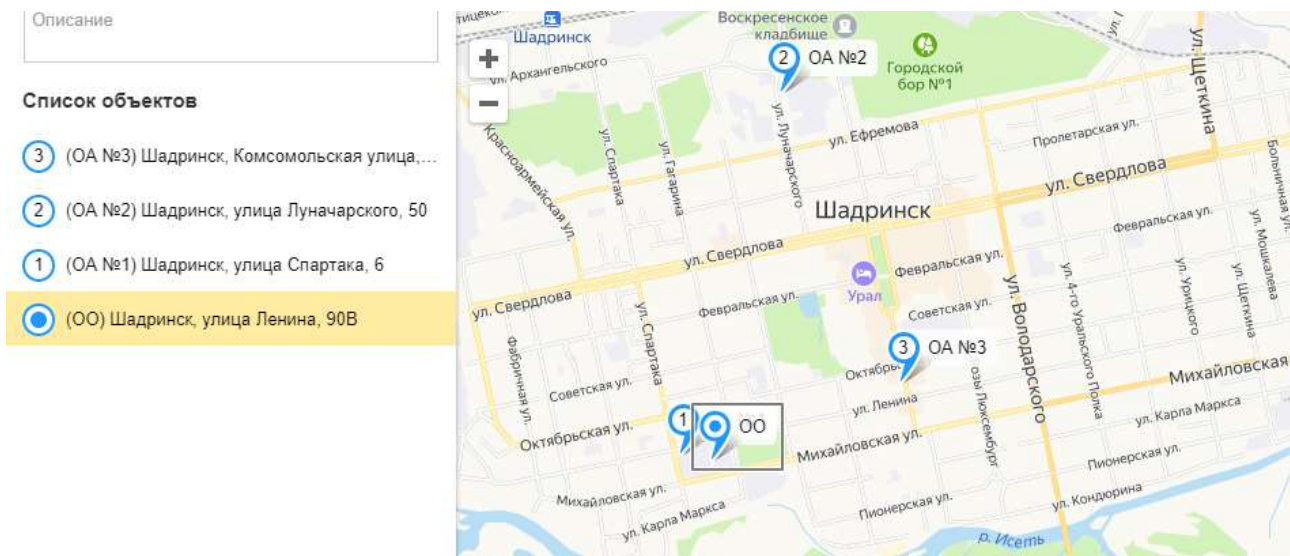
Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	Курганская область, Шадринск, ул. Спартака, 6	Курганская область, г. Шадринск, ул. Луначарского, д. 50.	Курганская область, г. Шадринск, ул. Комсомольская, д. 15
	Территориальная зона внутри города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Линия застройки	2-я линия домов	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (неглавные улицы)
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки
	Тип объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства/нежилое здание	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м, в том числе:	421,60	963,80	575,50	1 020,30
	подвал	0,00	0,00	0,00	0,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
	1 этаж	330,20	481,90	287,80	499,70
	2 этаж и выше (3й этаж)	91,40	481,90	287,70	520,60
	Площадь земельного участка, кв. м	1 445,00	960,00	654,00	631,00
	Состояние/уровень отделки	Смешанная	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Группы элементов сравнения	Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Коммуникации	Электроснабжение в наличии, водоснабжение, канализация, отопление - имеется возможность подключения	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Свободного назначения (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	9 500 000	8 028 000	12 600 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м общей площади	-	9 857	13 950	12 349
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://realty.yandex.ru/offer/2671601333588029084/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-shadrinsk-2155554582	https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1020.3_m_2010239201
	Контактные данные	-	+79615703983	79855122541	+79859907784

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

9.2.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристика
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Территориальная зона внутри города
	Линия застройки
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости
	Степень строительной готовности
	Общая площадь объекта,
	Этаж расположения
	Состояние/уровень отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Описание корректировок приведено в разделе 7.5.1 данного Отчета.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);

- коэффициент соответствия Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1..n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.2.8. Расчет стоимости объекта недвижимости

Расчет стоимости объекта оценки приведено в таблице далее.

Табл. 9.5

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 857	13 950	12 349
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 857	13 950	12 349
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 857	13 950	12 349
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 857	13 950	12 349
Условия продажи (предложения)	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 857	13 950	12 349
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	8 920	12 624	11 176
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	[руб.]	1 445,00	960,00	654,00	631,00
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м здания, кв. м	[кв. м]	3,43	1,00	1,14	0,62
Избыточная/недостающая площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м здания	[%]	-	2,43	2,29	2,81
Корректировка на	[руб.]	-	5 482	5 165	6 333

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
обеспеченность земельного участка, кв. м ¹¹					
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	14 402	17 790	17 509
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	14 402	17 790	17 509
Адрес расположения	-	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	Курганская область, Шадринск, ул. Спартака, 6	Курганская область, г. Шадринск, ул. Луначарского, д. 50.	Курганская область, г. Шадринск, ул. Комсомольская, д. 15
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	14 402	17 790	17 509
Территориальная зона внутри города	-	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка	[%]	-	0,00%	17,33%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	14 402	20 873	17 509
Линия застройки	-	2-я линия домов	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (неглавные улицы)
Корректировка	[%]	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	12 674	18 368	15 408
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки	Объекты жилой и коммерческой застройки
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	12 674	18 368	15 408
Тип объекта недвижимости		Объект незавершенного строительства/нежилое здание	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	11,11%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	12 674	18 368	17 120
Степень строительной готовности		65%	100%	100%	100%

¹¹ Удельная рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 9.3

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	8 238	11 940	11 128
Общая площадь	[кв. м]	421,60	963,80	575,50	1 020,30
Корректировка	[%]	-	13,20%	4,78%	14,18%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 326	12 510	12 706
Этаж расположения		3 этажа, подвал	2 этажа	1,2 этаж	1,2 этаж, тех. Этаж
доля подвальных площадей	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00
доля цокольных площадей	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00
доля площадей 1 этажа	[в долях]	0,78	0,50	0,50	0,49
доля площадей на 2-ом этаже и выше	[в долях]	0,22	0,50	0,50	0,51
Корректировка	[%]	-	3,94%	3,94%	4,09%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 693	13 002	13 225
Состояние/уровень отделки	-	Смешанная	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
доля помещений, требующих капитального ремонта	[в долях]	0,65	0,00	0,00	0,00
доля помещений, требующих косметического ремонта	[в долях]	0,00	1,00	0,00	0,00
доля помещений в среднем состоянии	[в долях]	0,35	0,00	1,00	1,00
доля помещений с отделкой "Люкс"	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	2,28%	-13,06%	-13,06%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 914	11 304	11 498
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 914	11 304	11 498
Наличие/отсутствие витринного остекления	-	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 914	11 304	11 498
Наличие/отсутствие отдельного входа	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 914	11 304	11 498
Коммуникации	-	Электроснабжение в наличии, водоснабжение, канализация, отопление - имеется возможность подключения	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 914	11 304	11 498
Назначение объекта	-	Свободного назначения (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)	Свободное (офисно-складское)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	9 914	11 304	11 498
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	75,92%	95,61%	98,93%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,32	1,05	1,01
Весовой коэффициент	[%]	-	39,04%	31,00%	29,96%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	3 870	3 505	3 445
Средневзвешенная величин рыночной стоимости права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	10 820		
Общая площадь	[кв. м]	-	421,60		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	4 561 700		

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости земельного участка, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Для определения рыночной стоимости земельного участка были использованы данные по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

9.3.1.1. Последовательность реализации метода

Использование метода сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемых объектов с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*¹².

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому

¹² С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.3.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка. Согласно обычаям делового оборота, на рынке земельных участков измерение стоимости, предлагаемых к продаже земельных участков, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.3.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения:

Табл. 9.6

Элементы сравнения для земельных участков промышленного назначения

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристика местоположения	Адрес расположения
	Территориальная зона
	Локальное местоположение
	Линия расположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Кадастровый номер (всего з/у)
	Общая площадь, кв. м
	Конфигурация
	Рельеф
	Коммуникации
	Форма земельного участка
	Наличие ж/д ветки на участке
	Наличие строений
	Наличие подъездных путей
Экономические характеристики	Категория земель
	Разрешенное использование
	Наличие градостроительной документации, ИРД

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

9.3.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками оцениваемого недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого имущества.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Перечень источников информации

Интернет-источники

<http://www.cian.ru>
<http://zdanie.info>
<https://www.avito.ru>
<https://yamalo-nenetskiy-ao.arendator.ru>
<https://kvartelia.ru>
<http://zn-realty.ru>
<https://100real.ru>
<http://www.vestum.ru>
<https://move.ru>

Источник информации: анализ рынка

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемого имущества и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов.

В расчетах Оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т. к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

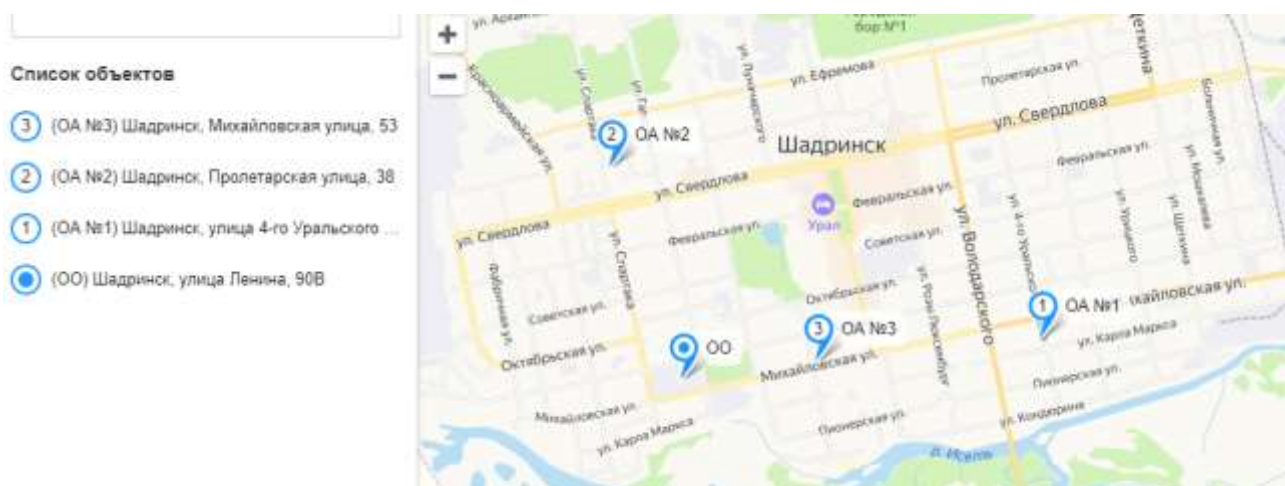
Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, а также данные, представленные в анализе рынка, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип объекта - земельный участок;
- вид разрешенного использования – под размещение объектов коммерческого назначения.

Рисунок 9.2

Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Характеристики использованных для расчета аналогов представлены в таблицах далее.

Табл. 9.8

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения Характеристики		Объект оценки	№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка
Вид разрешенного использования (по документу)		Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса	Для размещения коммерческих объектов/Для производственной деятельности	Для размещения коммерческих объектов/ для эксплуатации учебно-производственных помещений	Для размещения коммерческих объектов/ предпринимательство
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условие времени продажи (даты предложения)	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Характеристики местоположения	Адрес расположения	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	Курганская обл, г Шадринск, ул 4-го Уральского полка, 15-а	Курганская область, Шадринск, Пролетарская улица, 38	Курганская обл, г Шадринск, ул Михайловская, 53
	Территориальная зона внутри города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
	Линия застройки	2-я линия домов	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (главные улицы)
	Типичное использование окружающей застройки	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Физические характеристики объекта	Площадь земельного участка, кв. м	1 445,00	364,00	1 627,00	469,00
	Кадастровый номер	45:26:070525:8	45:26:070633:26	45:26:070403:61	45:26:070623:427
	Наличие построек	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
	Конфигурация и рельеф	Удобная для размещения объектов коммерческого назначения	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
	Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Стоимостные характеристики		Цена предложения, руб. (не облагается НДС)	-	1 200 000	5 000 000
				1 600 000	

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объект оценки	№1	№2	№3
	Цена предложения, руб./кв.м (не облагается НДС)	-	3 297	3 073	3 412
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://kvartelia.ru/shadrinsk/prodam/ze-mlya-promnaznacheniya-3-6-sot-ulitsa-4-go-uralskogo-polka-15a-3530019	https://www.domofond.ru/uchastokz-emli-na-prodazhu-shadrinsk-2020114840	https://onrealty.ru/shadrinsk/kypit-uchastok/38038073
	Контактные данные	-	+7(982)806-67-77	+79088349203	+7 (909) 725-77-65

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.3.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемое недвижимое имущество сопоставимо с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %. Ниже приведены элементы сравнения, по которым имеются отличия оцениваемых участков и объектов-аналогов.

Табл. 9.9

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристика местоположения	Территориальная зона
	Линия расположения
Физические характеристики	Площадь

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Описание корректировки приведено в разделе 7.5.2 Отчета.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан выше.

9.3.1.6. Расчет стоимости земельных участков

Расчет стоимости оцениваемых земельных участков представлен в таблице далее.

Табл. 9.10

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения земельного участка	руб./кв.м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		3 297	3 073	3 412
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	3 297	3 073	3 412
Категория земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	3 297	3 073	3 412
Вид разрешенного использования (по документу)	-	Для объектов общественно-делового значения/офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса	Для размещения коммерческих объектов/Для производственной деятельности	Для размещения коммерческих объектов/ для эксплуатации учебно-производственных помещений	Для размещения коммерческих объектов/ предпринимательство
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	3 297	3 073	3 412
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	3 297	3 073	3 412
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	3 297	3 073	3 412
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	3 297	3 073	3 412
Отличие цены предложения от цены	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
сделки					
Корректировка	[%]	-	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 964	2 763	3 067
Характеристики местоположения	Адрес расположения	Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в	Курганская обл, г Шадринск, ул 4-го Уральского полка, 15-а	Курганская область, Шадринск, Пролетарская улица, 38	Курганская обл, г Шадринск, ул Михайловская, 53
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 964	2 763	3 067
Территориальная зона внутри города	-	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 964	2 763	3 067
Линия застройки	-	2-я линия домов	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (неглавные улицы)	1-я линия домов (главные улицы)
Корректировка	[%]	-	-13,79%	-13,79%	-20,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 555	2 382	2 454
Типичное использование окружающей застройки	-	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 555	2 382	2 454
Площадь участка	[кв.м]	445,00	¹ 364,00	1 627,00	469,00
Корректировка	[%]	-	-16,87%	1,60%	-14,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 124	2 420	2 110
Наличие построек	-	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 124	2 420	2 110
Конфигурация и рельеф	-	Удобная для размещения объектов коммерческого назначения	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	2 124	2 420	2 110
Коммуникации	-	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	[%]	-	0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв.м]	-	2 124	2 420	2 110

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
предложения					
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]		40,76%	25,50%	44,10%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]		2,45	3,92	2,27
Весовой коэффициент	[%]		28,38%	45,38%	26,24%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка (не облагается НДС)	[руб./кв.м]	2 255			
Площадь земельного участка, находящегося в собственности	[кв.м]	1 445,00			
Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (не облагается НДС)	[руб.]	3 257 907			

Источник информации: расчеты Оценщика

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Основываясь на сравнительном подходе, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к стоимости объекта оценки с учетом их количественного и качественного значения.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую практику цен предложений на рынке недвижимости.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости объектов оценки Оценщик применял сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Оценщика, выборке объектов недвижимости. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Табл. 10.1

Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученные в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.
1	Сравнительный	4 561 700	100%	4 561 700
2	Доходный	Не применялся	0%	-
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4	Итого рыночная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС):	-	100%	4 562 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.2

Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка, полученные в рамках сравнительного подхода к оценке

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости (НДС не облагается), руб.
1	Сравнительный	3 257 907	100%	3 257 907
2	Доходный	Не применялся	0%	-
3	Затратный	Не применялся	0%	-
4	Итого рыночная стоимость, округл. НДС не облагается, руб.	-	100%	3 257 907

Источник информации: расчеты Оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-34997 от 18 октября 2021 г., с учетом ограничивающих условий и

сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи - Консалтинг " сделан вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округлено¹³:

- с учетом НДС:

4 562 000 руб.

(Четыре миллиона пятьсот шестьдесят две тысячи) руб.

- без учета НДС:

4 344 651,17 руб.

(Четыре миллиона триста сорок четыре тысячи шестьсот пятьдесят один) руб. 17 коп.

В том числе:

№ п. п.	Тип объекта	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства/нежилое здание	Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90в	45:26:070525:185	421,60	1 304 093,00	1 086 744,17
2	Земельный участок	Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90в	45:26:070525:8	1 445,00	3 257 907,00	3 257 907,00
Итого					4 562 000,00	4 344 651,17

Источник информации: расчеты Оценщика

¹³ Округленно до тысяч рублей

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 39

г. Москва

«19» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает **Водилину Татьяну Михайловну**, паспорт: 29 06 № 133867, выдан Отделом внутренних дел Козельского района Калужской области дата выдачи: 03.08.2006 г., код подразделения 402-014.

1. Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества

2. Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета.

3. Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения

Полномочия настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана на срок по 31 декабря 2021 включительно.

Подпись Водилиной Татьяны Михайловны _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» _____ В.А. Олейников
подпись



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000165/2

к Дополнительному соглашению №2 от 05.12.2018 г.

«ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200

р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

3 000 000 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05 декабря 2018 г. по 31 января 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

- Договор N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
- Дополнительное соглашение N 2 от 05 декабря 2018г. к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /Юрьева Г.Р./ М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Генеральный директор  /Олейников В.А./ М.П.
---	--

Полис сформирован при посредничестве «АСТ имущественное страхование»
Дата выдачи полиса: 05.12.2018 г.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Свобода, д.26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005915/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005915/20 от 07.10.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Водилина Татьяна Михайловна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Калужская обл., Козельский р-он, г. Сосенский, ул. Первомайская, д.11, кв.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора № 022-073-005915/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Водилина Татьяна Михайловна

(Водилина Т.М.)

«07» октября 2020г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022805-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Водилиной Татьяне Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ОГРН» - Москва, 2021 г. - № 1514/001

12.ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
26.10.2020	№ 99/2020/356428265		
Кадастровый номер:		45:26:070525:185	
Номер кадастрового квартала:	45:26:070525		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Курганская область, г.Шадринск, ул.Ленина, 90в		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	65		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	площадь	421.6	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Проектируемое назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	220382.95		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428265			
Кадастровый номер:		45:26:070525:185	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	45:26:070525:8		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Новоселова Елена Витальевна №		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	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:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРАКТИКА УСПЕХА ИНН 7706446431		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
26.10.2020 № 99/2020/356428265	
Кадастровый номер: 45:26:070525:185	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Никитина Наталья Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 45:26:070525:185-45/051/2019-1 от 27.11.2019
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
26.10.2020 № 99/2020/356428265		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		45:26:070525:185	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____	
26.10.2020		№ 99/2020/356428265				
Кадастровый номер:				45:26:070525:185		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК г. Шадринск						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	4535.6	5652.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	4513.33	5665.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	4513.77	5667.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	4510.77	5667.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	4510.33	5665.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:
26.10.2020	№ 99/2020/356428265		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		45:26:070525:185	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	4532.45	5647.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	4533.69	5653.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	4535.6	5652.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов:
26.10.2020	№ 99/2020/356428265		
Кадастровый номер:		45:26:070525:185	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК г. Шадринск						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статья 6 пункты 1 и 3, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 1FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Владелец: Организация: Росреестр. ОГРН: 1047796940465. ИНН: 007706560536. Email: 00_uddfns1@rosreestr.ru.

Адрес: 77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А

Издатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Раздел 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.10.2020 № 99/2020/356428272	
Кадастровый номер:	45:26:070525:8
Номер кадастрового квартала:	45:26:070525
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 45-26-07-04-33-0008
Адрес:	установлено от носителя ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Россия, Курганская обл., г. Шадринск, ул. Ленина, 90в
Площадь:	1445 +/- 13 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	446562.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	45:26:070525:23, 45:26:070525:185
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
26.10.2020 № 99/2020/356428272		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		45:26:070525:8
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
26.10.2020 № 99/2020/356428272		
Кадастровый номер:		45:26:070525:8
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРАКТИКА УСПЕХА ИНН 7706446431	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
26.10.2020 № 99/2020/356428272		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Никитина Наталья Анатольевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 45:26:070525:8-45/002/2017-3 от 13.02.2017, 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	13.02.2017	
	номер государственной регистрации:	45:26:070525:8-45/002/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2017 по 12.03.2019	
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	'Договор залога недвижимого имущества (Ипотека)' №0018-К/14-0490-31 от 13.03.2014; 'Свидетельство о праве на наследство по закону' №* от 07.12.2015; 'Договор уступки прав требования' №48/2015 от 30.10.2015	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
26.10.2020 № 99/2020/356428272		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428272			
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК г. Шадринск				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4560.9	5652.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	4562.69	5659.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	4542.88	5664.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4495.24	5675.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	4490.09	5653.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	4537.67	5642.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4539.88	5651.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4549	5649.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	4567.75	5646.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	4575.4	5643.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	4576.67	5648.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	4564.37	5651.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
26.10.2020	№ 99/2020/356428272		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 45:26:070525:8/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
26.10.2020 № 99/2020/356428272		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 45:26:070525:8/2
 45:26:070525:8/2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
26.10.2020 № 99/2020/356428272		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 45:26:070525:8/2
 45:26:070525:8/2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
26.10.2020 № 99/2020/356428272		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 45:26:070525:8/2
 45:26:070525:8/2	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
26.10.2020 № 99/2020/356428272		
Кадастровый номер:		45:26:070525:8

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	328	Иные ограничения (обременения) прав, Документы о межевании Описание земельных участков № 28065 от 21.10.2004
2	328	Иные ограничения (обременения) прав, Документы о межевании Описание земельных участков № 28065 от 21.10.2004
2	328	Иные ограничения (обременения) прав, Документы о межевании Описание земельных участков № 28065 от 21.10.2004
2	328	Иные ограничения (обременения) прав, Документы о межевании Описание земельных участков № 28065 от 21.10.2004

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428272			
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК г. Шадринск				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	0.2
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	0.2
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	0.2
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	0.2
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	0.2
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	0.2
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	0.2
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:			45:26:070525:8	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	0.2
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	0.2
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	0.2
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	0.2
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428272			
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	Х	У		
1	2	3	4	5
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:		45:26:070525:8		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК Г. Шадринск				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	0.2
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	0.2
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	0.2
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	0.2
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	0.2
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	0.2
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	0.2
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:			45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	0.2
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	0.2
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	0.2
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	0.2
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428272			
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:		45:26:070525:8		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: undefined				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	0.2
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	0.2
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	0.2
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	0.2
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	0.2
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	0.2
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	0.2
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:			45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	0.2
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	0.2
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	0.2
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	0.2
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428272			
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	Х	У		
1	2	3	4	5
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:		45:26:070525:8		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: undefined				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	0.2
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	0.2
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	0.2
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	0.2
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	0.2
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	0.2
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	0.2
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
26.10.2020 № 99/2020/356428272				
Кадастровый номер:			45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	0.2
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	0.2
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	0.2
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	0.2
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	4535.63	5652.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4537.16	5659.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4521.04	5663.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	4506.05	5666.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356428272			
Кадастровый номер:		45:26:070525:8	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	4496.85	5668.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	4495.14	5661.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	4504.69	5659.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	4504.86	5660.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	4519.26	5656.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	4518.01	5651.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	4523.04	5650.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	4524.3	5655.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью

Серийный номер: 1FA6FC70057ABDE994A5BC10E85FF27E7

Владелец: Росреестр. ИНН: 007706560536 ОГРН:
1047796940465

Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статьи 6 пункты 1 и 3, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 1FA6FC70057AB0E994A5EC10EB5FF27E7

Владелец: Организация: Росреестр. ОГРН: 1047796940465. ИНН: 007706560536. Email: 00_uddfz1@rosreestr.ru

Адрес: 77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А

Издатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1

КОПИЯ

Дело № 13-11/20

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Шадринский районный суд Курганской области в составе
председательствующего судьи Е.М.Каракаш
при секретаре Г.М. Горожанцевой
с участием заявителя Никитиной Н.А. и ее представителя Бондарь А.В., действующей на
основании доверенности 45 АА 0733058 от 29.09.2018 г.
рассмотрел в открытом судебном заседании в городе Шадринске Курганской области 12
марта 2020 года гражданское дело по заявлению Никитиной Натальи Анатольевны об
изменении порядка исполнения решения суда,

у с т а н о в и л:

Никитина Н.А. обратилась в суд с заявлением об изменении порядка исполнения
решения суда, в котором указала, что решением Шадринского районного суда Курганской
области от 25 октября 2017 года с нее в пользу ПАО Банк «Финансовая корпорация
Открытие» взыскана задолженность по кредитному договору от 13.03.2014 года в размере
2152457 рублей 90 копеек, обращено взыскание на здание производственного цеха,
нежилое, общей площадью 265,7 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:23, адрес:
Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, д. 90В и земельный участок – земли
населенных пунктов – для эксплуатации производственного цеха площадью 1445 кв.м.,
кадастровый номер 45:26:070525:8, адрес: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина,
д.90В. Определена начальная продажная стоимость имущества в размере залоговой
стоимости, в частности, нежилого помещения в размере 3553 000 рублей, земельного
участка - 9520 рублей, взысканы расходы по уплате госпошлины в размере 27768 рублей
00 копеек. Решение вступило в законную силу. Указывает, что в настоящий момент,
определенная судом начальная продажная стоимость имущества существенно отличается
от рыночной стоимости, в связи с тем, что площадь здания увеличилась с момента
заключения договора залога на 155,9 кв.м. за счет возведения наследодателем Никитиным
В.А. пристроя (помещения) на первом этаже площадью 46,6 кв.м., а также над частью
здания мансардного этажа площадью 91,4 кв.м. Изменение площади, а как следствие, и
стоимости здания не было учтено при вынесении решения от 25.10.2017 г. в связи с
отсутствием правоустанавливающего документа на реконструированное здание. В
настоящее время за ней признано в судебном порядке право собственности на объект
незавершенного строительства, общей площадью 421,6 кв.м. с кадастровым номером
45:26:070525:23, расположенный по адресу: г. Шадринск, ул. Ленина, 90В с готовностью в
пределах 65 % в порядке наследования. Полагает, что реализация имущества по
заниженной цене приведет к ущемлению ее прав, взыскателя и возможно третьих лиц. С
учетом уточненных требований просит изменить способ исполнения решения путем
определения начальной продажной стоимости имущества: - нежилого здания,
кадастровый номер 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65 %,
расположенного по адресу: Россия, Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В, в
размере 7153000 руб. 00 коп.; - земельного участка, кадастровый номер 45:26:070525:8,
площадью 1445 кв.м., расположенного по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул.
Ленина, 90В, в размере 2400000 руб. 00 коп.

Должник Никитина Н.А. в судебном заседании доводы, изложенные в заявлении
поддержала, пояснила, что спорное недвижимое имущество ей досталось по наследству
от супруга, на основании решения Шадринского районного суда с нее как с наследницы
после его смерти взыскана кредитная задолженность, обращено взыскание на заложенное
имущество, определена начальная стоимость его продажи, которая в настоящее время

значительно изменилась. Цена земельного участка, на который обращено взыскание увеличилась до 2400 000 рублей, в связи с изменением назначения земли, ранее это были земли населенных пунктов, в настоящее время - земли для офисных застроек. Площадь нежилого здания, на которое обращено взыскание, значительно увеличилась, за счет пристроя, который еще при жизни произвел ее супруг, и она в судебном порядке признала за собой на это право. Все эти изменения, произошедшие с момента вынесения решения в 2017 году, привели к значительному увеличению цены объектов залога. Просит удовлетворить требования.

Представитель заявителя Никитиной Н.А. – Бондарь А.В. в судебном заседании поддержала пояснения заявителя, просила заявленные Никитиной Н.А. требования удовлетворить.

Представитель истца ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» в судебное заседание не явился, о дате и времени рассмотрения дела извещены своевременно, надлежащим образом. Представили возражения, из которых следует, что требования Никитиной Н.А. не подлежат удовлетворению, поскольку ссылаясь на решение Шадринского районного суда Курганской области от 23.07.2019 г., которым признано право собственности на объект незавершенного строительства, Никитиной Н.А. не представлено доказательств того, что за ней зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства. Доводы Никитиной Н.А. о необходимости увеличения стоимости заложенного имущества, в связи с увеличением площади здания производственного цеха, не влекут изменения исполнения решения суда, поскольку оснований на распространение права залога не находящийся на земельном участке незарегистрированного объекта недвижимости не имеется, так как разрешение на реконструкцию здания оформлено не было, до настоящего времени право собственности Никитиной Н.А. на здание с учетом площади возведенной части в установленном законом порядке не оформлено. Указывают, что залогодатель осуществил увеличение площади залогового имущества, предварительно не согласовав с Банком (залогодержателем), что является обязательным в соответствии с п. 4.1.15.1 договора залога. В связи с чем, отсутствуют законные основания для изменения порядка, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель Шадринского межрайонного отдела судебных приставов УФССП России по Курганской области Некрасова Т.О. в судебном заседании пояснила, что на исполнении в Шадринском МРО СП УФССП России по Курганской области находится исполнительное производство № 28399/18/45029-СП на сумму задолженности 2180225,90 руб. о взыскании задолженности по кредитным платежам и возврат госпошлины с Никитиной Н.А. в пользу ПАО Банк «Финансовая корпорация «Открытие». Исполнительное производство с 2018 года приостановлено, денежные средства по нему не поступали. Принятие решения по заявлению Никитиной Н.А. оставила на усмотрение суда.

В силу пункта 1 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Пунктом 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Согласно пункту 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном данным Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что

искание
го были
лощадь
за счет
изнала
ения в
Просит

здании
ования

ебное
енно,
вания
ление
зано
А. не
ги на
ости
ания
льку
астке
на
ости
ном
ади
что
чем,
о

СП
на
тся
90
с
е».
не
не

ин
ля
м

ин
ю
н

и
и
%
г
)

реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350 указанного Кодекса.

Порядок изменения начальной продажной цены заложенного имущества в случае изменения его рыночной цены законом прямо не урегулирован.

Вместе с тем в соответствии с частью 4 статьи 1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случае отсутствия нормы процессуального права, регулирующей отношения, возникшие в ходе гражданского судопроизводства, федеральные суды общей юрисдикции и мировые судьи применяют норму, регулирующую сходные отношения (аналогия закона).

Применительно к данному случаю такой нормой является статья 434 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения, а также об индексации присужденных денежных сумм. Такие заявления сторон и представление судебного пристава-исполнителя рассматриваются в порядке, предусмотренном статьями 203 и 208 данного Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 203 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Основанием для изменения порядка исполнения решения является само существенное изменение рыночной стоимости подлежащего реализации имущества настолько, что это делает невозможным исполнение решения суда либо существенно влияет на результат исполнения, в том числе когда изменение рыночной стоимости имущества с очевидностью приведет к отсутствию результата публичных торгов либо существенно повлияет на его результаты.

При этом изменение порядка исполнения решения суда путем установления судом иной начальной продажной цены реализуемого на торгах имущества не означает изменения по существу ранее принятого решения суда об обращении взыскания на имущество должника, заложенное в обеспечение исполнения заемного обязательства.

Кроме того, согласно правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда РФ от 04.02.2014 г. N 221-О, цель обеспечения баланса интересов участников отношений, связанных с реализацией заложенного имущества, на которое обращено взыскание, предопределяет необходимость обеспечения возможности согласования начальной продажной цены такого имущества с его рыночной стоимостью, в том числе в случаях, когда последняя существенно повысилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания, поскольку это - без ущерба для интересов залогодателя, залогодержателя и других лиц - способствует получению максимальной суммы, вырученной при реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов, из которой происходит удовлетворение требований кредиторов.

В судебном заседании установлено, что решением Шадринского районного суда Курганской области от 25 октября 2017 года, оставленным без изменения апелляционным определением Курганского Областного суда от 05.06.2018 года, удовлетворены требования ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие», с Никитиной Н.А. взыскана задолженность по кредитному договору от 13.03.2014 года в размере 2152457 рублей 90 копеек, обращено взыскание на здание производственного цеха, нежилое, общей площадью 265,7 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:23, адрес: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, д. 90В и земельный участок – земли населенных пунктов – для

эксплуатации производственного цеха площадью 1445 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:8, адрес: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, д.90В. Определена начальная продажная стоимость имущества в размере залоговой стоимости, в частности, нежилого помещения в размере 3553000 рублей, земельного участка - 9520 рублей, взысканы расходы по уплате госпошлины в размере 27768 рублей 00 копеек. Решение вступило в законную силу (т.1, л.д.253-255, т.2 л.д.223-225).

Решением Шадринского районного суда Курганской области от 23.07.2019 года, с учетом описки от 5.11.2019 г. за Никитиной Н.А. признано право собственности на объект незавершенного строительства, общей площадью 421,6 кв.м. с кадастровым номером 45:26:070525:23, расположенный по адресу: г. Шадринск, ул. Ленина, 90В с готовностью в пределах 65 % в порядке наследования (т.4 л.д.137-149).

Согласно выписки из ЕГРН от 27.11.2019 г. за Никитиной Н.А. зарегистрировано право на объект незавершенного строительства со степенью готовности 65%, площадью 421,6 кв.м., расположенный по адресу г.Шадринск ул.Ленина,90В (т.4, л.д. 141,142).

По ходатайству заявителя в рамках рассмотрения настоящего дела была назначена и проведена экспертиза оценки стоимости объектов недвижимого имущества – земельного участка, кадастровый номер 45:26:070525:8, площадью 1445 кв.м. и находящегося на нем нежилого здания, кадастровый номер 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., расположенных по адресу: Курганская обл., г.Шадринск, ул. Ленина, 90, на текущее время.

Согласно заключения №06.02-004/2020 от 6.02.2020 года, выполненного ИП Ломакиным В.В., рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 45:26:070525:8, площадью 1445 кв.м., расположенного по адресу: Курганская обл., г.Шадринск, ул. Ленина, 90В по состоянию на дату проведения экспертизы составляет 2400000 рублей, стоимость нежилого здания, кадастровый номер 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65 %, расположенного по адресу: Курганская обл., г.Шадринск, ул. Ленина, 90В по состоянию на дату проведения экспертизы, без учета стоимости земельного участка, составляет 7153000 рублей (т.5, л.д.2-118).

Из технического заключения по объекту капитального строительства 200478-ТЗ от 26.03.2019 г. и дополнительного исследования к нему от 21.07.2019 г., выполненного ООО «АрхТехСтрой» на здание офиса, по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В, следует, что образованное после проведенных строительных работ (реконструкции) нежилое здание офиса и пристроя с литерами А,А1,А2,А3, общей площадью 421,6 кв.м. пригодно для дальнейшей эксплуатации по своему назначению. Дальнейшая эксплуатация здания и пристроя не создает угрозы жизни и здоровья граждан, не угрожает правам и интересам третьих лиц, соответствует требованиям градостроительных норм, процент незавершенности здания и пристроя находятся в пределах 65%.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от 8.04.2019 г., земельный участок площадью, 1445+/-13, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Россия, Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса.

Взыскателем ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» возражений относительно указанного заключения об оценке рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, являющейся предметом залога, представлено не было.

Оценив заключение эксперта №06.02-004/2020 от 6.02.2020 года, выполненное ИП Ломакиным В.В., об определении рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, не оспоренное сторонами по правилам статьи 67 ГПК РФ, суд признает его

номер
сделана
ности,
рублей,
шение

года, с
кти на
гровым
90В с

ровано
щадью

начена
тва –

и
щадью
90, на

о ИП
номер
обл.,

звляет
5:185,
нская
д, без

ТЗ от
инного
к, ул.
работ
общей
анию,
ровья
аниям
ся в

я на
н/-13,
ицах
ь, г.
виды
ств,

ений
ного

ИП
ного
его

соответствующим положениям действующего законодательства, в связи с чем принимает в качестве относимого и допустимого доказательства по делу.

При этом с учетом положений пункта 10 статьи 59 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 06.06.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)», начальная цена продажи имущества устанавливается исходя из 80% рыночной стоимости имущества, определенной независимым оценщиком, что в данном случае составляет 1920000 (2400000 x 80%) рублей на земельный участок и 5722400 (7153000 x 80%) рублей на нежилое помещение.

Следовательно, установленная в решении суда первоначальная продажная цена заложенного имущества (цена нежилого помещения в размере 3553 000 рублей, земельного участка - 9520 рублей) существенно повысилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания, кроме того увеличилась площадь объекта (ранее 265,7 кв.м.), до 421,6 кв.м., изменилось назначение объекта, а именно, со здания производственного цеха на нежилое здание офиса и пристроя, изменились виды разрешенного использования земельного участка, вместо вида для эксплуатации производственного цеха стало для офисов различных фирм, компаний, представительств, других предприятий бизнеса, в связи с чем суд полагает, что изменение порядка и способа исполнения решения суда в части установления начальной продажной цены земельного участка в размере 1920000 рублей и нежилого помещения в размере 5722400 руб. отвечает интересам как залогодателя, так и залогодержателя, поскольку способствует получению максимальной суммы, вырученной при реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов, из которой происходит удовлетворение требований взыскателя.

При таком положении суд полагает возможным удовлетворить заявление об изменении способа исполнения решения и установить начальную продажную цену вышеуказанного спорного земельного участка и нежилого здания в размере 80% от их рыночной стоимости, что составляет 1920000 рублей и 5722400 руб. соответственно.

На основании изложенного, руководствуясь 203 ГПК РФ, суд

Определил:

Изменить порядок и способ исполнения решения Шадринского районного суда Курганской области от 25 октября 2017 года по гражданскому делу по делу № 2-1591/17 по исковому заявлению ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» к Никитиной Наталье Анатольевне о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество, а именно:

Обратить взыскание на нежилое здание, кадастровый номер 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65 %, расположенное по адресу: Россия, Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В и земельный участок – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: офисы различных фирм, компаний, представительств, другие предприятия бизнеса, площадью 1445 кв.м., кадастровый номер 45:26:070525:8, адрес: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, д.90В, принадлежащего Никитиной Наталье Анатольевне, определив путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную стоимость имущества в размере залоговой стоимости, в частности, земельного участка в размере 1920000 рублей, нежилого помещения в размере 5722400 рублей.

Определение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Курганского областного суда в течение 15 дней с подачи жалобы через Шадринский районный суд.

Копия верна
Судья
16 марта 2020

Е.М. Каракаш
16 марта 2020



№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости
Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Курганский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
Шадринское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На	здание
	(вид объекта учета)
	Здание производственного цеха
	(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Курганская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Шадринск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Шадринск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	90в	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	37:405:002:300679780
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт выполнен по состоянию на

"17" декабря 2013 года

Начальник отделения

М.П.



(Дружкова И.А.)
(Фамилия И.О.)

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

Задолженность не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976 года №171).

(реестровый № 321-1-36

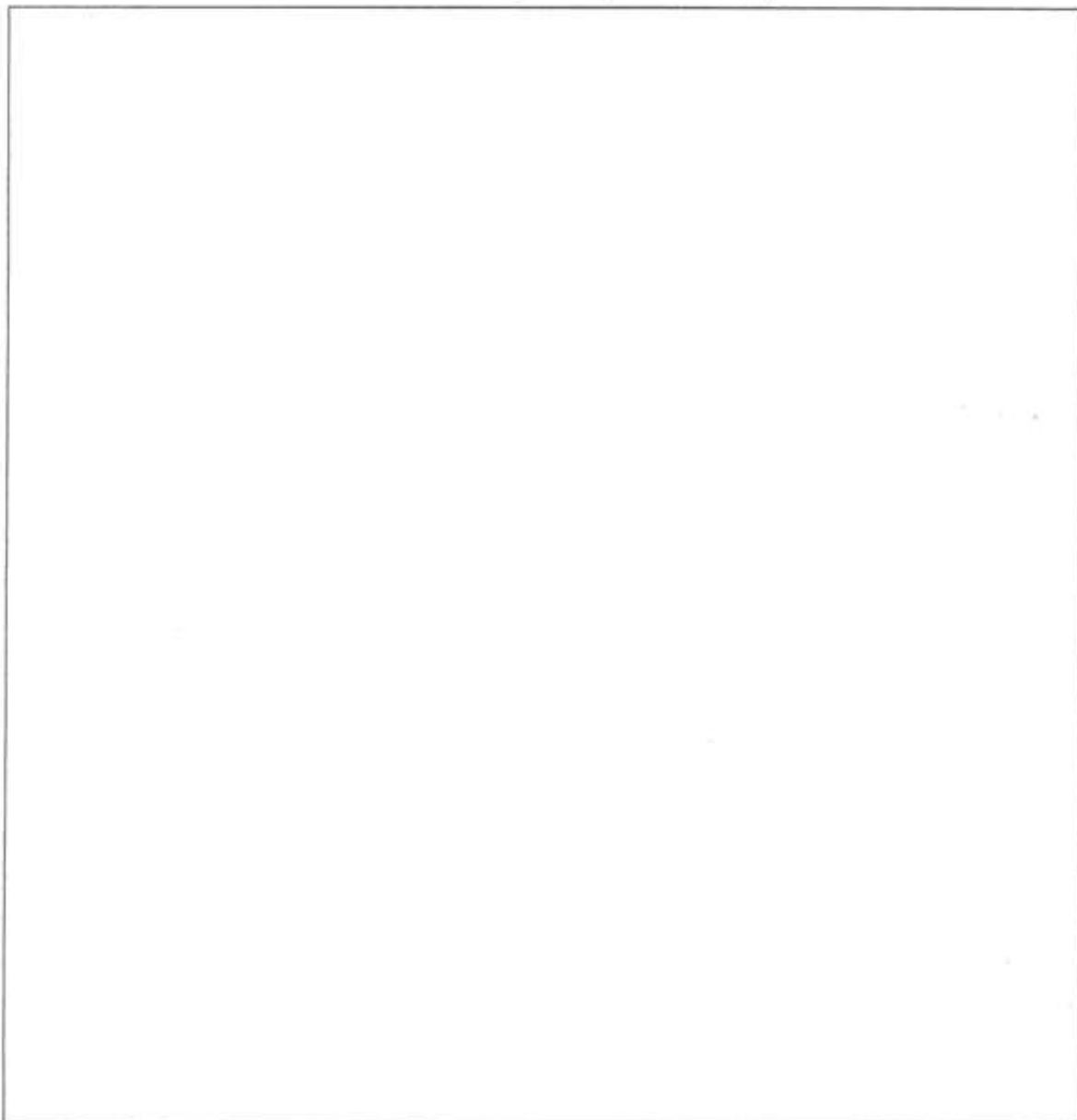
Фонд

II. Благоустройство здания - кв.м. полезной площади

Отчет об оценке № ЗАКАЗ-ДПА-ОТКРЫТИЕ-32765

3

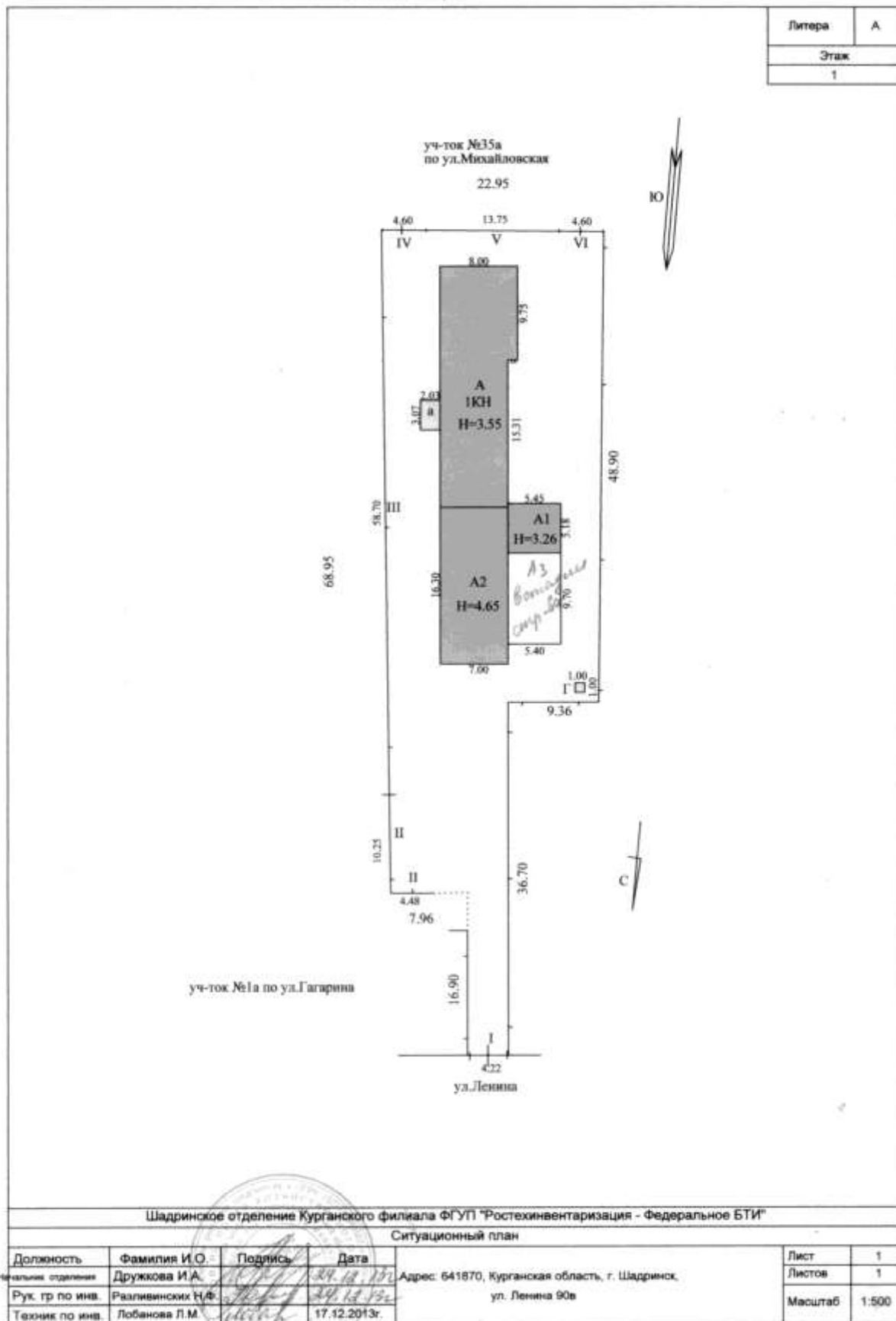
План земельного участка (масштаб 1:500)

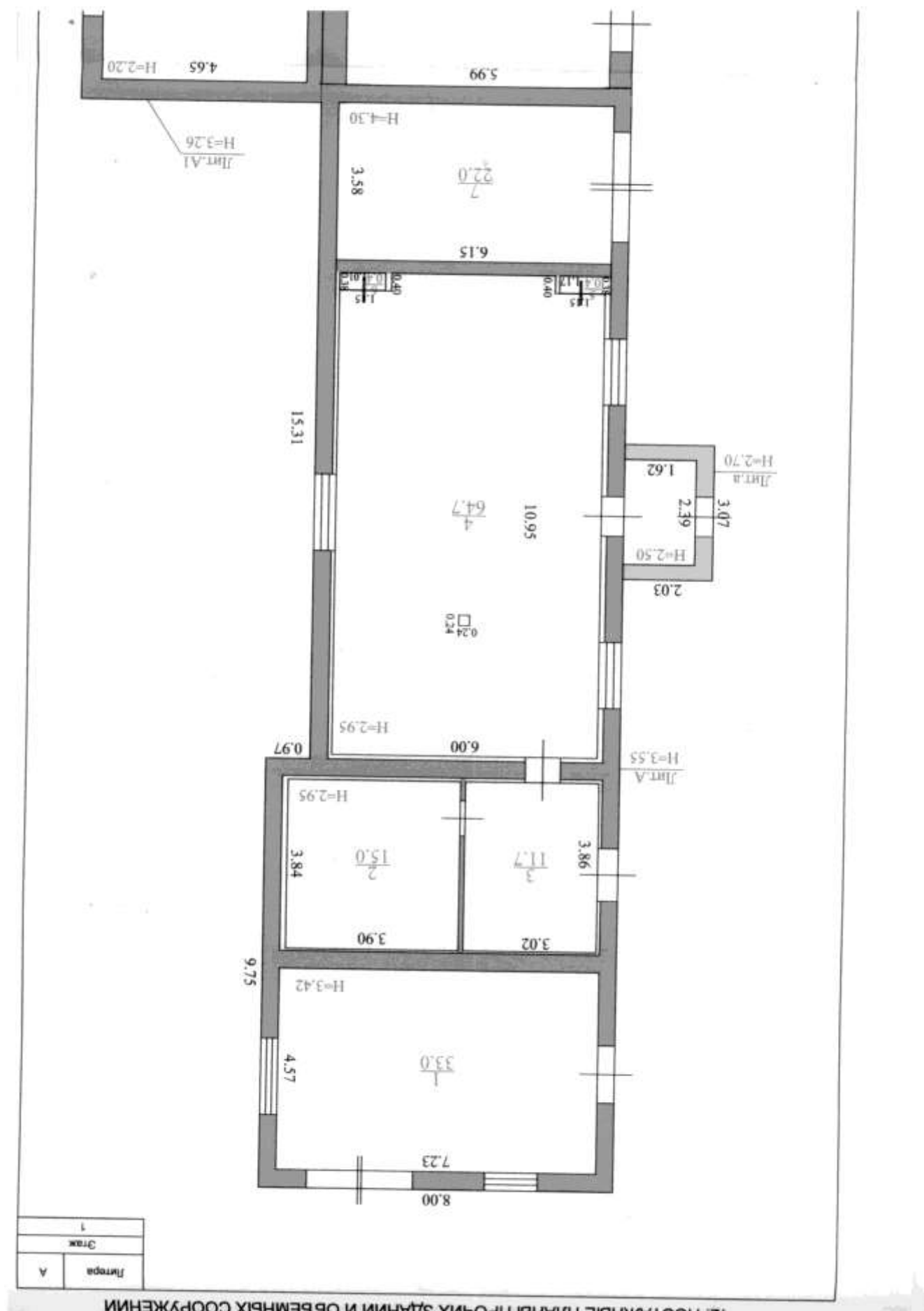


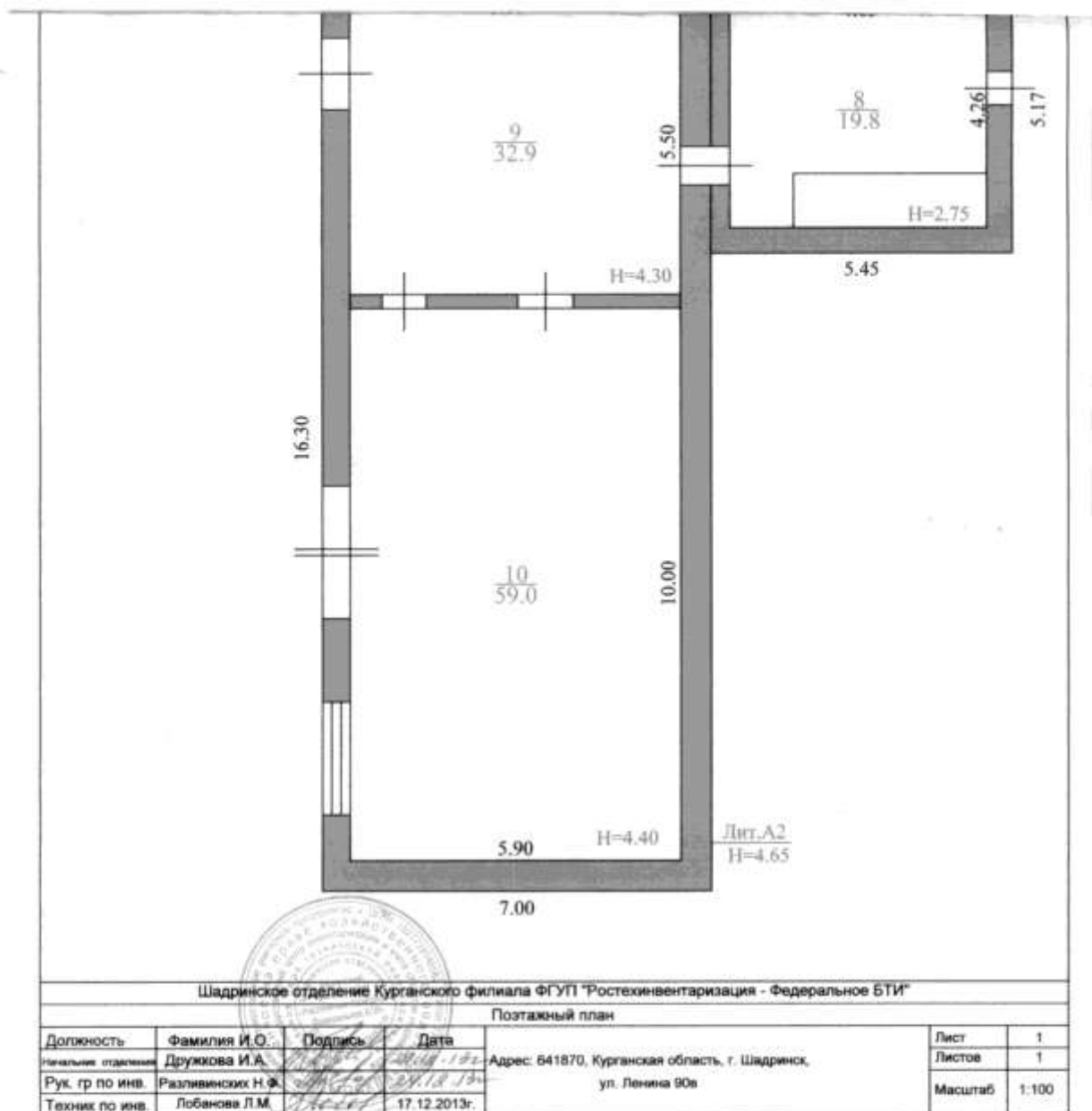
III. Экспликация земельного участка

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь						
	фактически	застроенная	замоощенная	озелененная	прочая				
	1410	385,8			1024,2				

3. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН







ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Шадринске, ул. Ленина 90в

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения																			Высота помещения по внутреннему обмеру
Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений (жилая комната, бытовая комната и т.п.)	формула подсчета площади	канцелярские		производственные		складские		предприятия общественного питания		творческих мастерских художников и скульп.		Гараж		Итого по квартире, этажу, строению	
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
17.12.13г	1	1	1	склад	7,23*4,57					33,0								33,0	3,42
			2	кабинет	3,90*3,84	15,0												15,0	2,95
			3	кабинет	3,02*3,86	11,7												11,7	2,95
			4	кабинет	6,00*10,95-0,24*0,24+1,15*0,40*2	64,7												64,7	2,95
			5	шкаф	1,17*0,38		0,4											0,4	2,95
			6	шкаф	1,01*0,38		0,4											0,4	2,95
			7	гараж	6,15*3,58											22,0		22,0	4,30
			8	котельная	4,65*4,26				19,8									19,8	2,20
			9	цех	5,99*5,50				32,9									32,9	4,30
			10	цех	5,90*10,00				59,0									59,0	4,30
					Всего по зданию:	91,4	0,8	111,7		33,0						22,0		258,9	
												</							

IV. Общие сведения

здание производственного цеха

по назначению

a)

6)

B)

V. Исчисление площадей здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

застр.

7

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки

Число этажей

1

Литера

A

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный ленточный	сколы, трещины				60			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, выпадание кирпичей				60			
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	поперечные трещины в плитах				55			
		междуетажное								
		надподвальное								
4	Крыша	шифер	хорошее				10			
5	Полы	деревянные,бетонные	выбоины				35			
6	Проемы	оконные	хорошее				10			
		дверные	простые,металлические							
7	Внутренняя отделка	шт-ка, стены обшиты гипсокартоном,обон	трещины, хорошее				30			
8	Наружная отделка									
9	Сан. электрические устройства	отопление	газовое	-0,5				30		
		водопровод		-0,7						
		канализация		-0,7						
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение	да							
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
		газ								
10	Прочие работы	да	трещины, сколы				40			

ИТОГО

0

x

0

x

0

x

0

% износа, приведенный к формуле по

$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

=

45 %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки

Число этажей

1

Литера

A1

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный ленточный	трещины, выпуч.				60			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	сколы, трещины				40			
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон. утепленное				40			
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	шифер	хорошее				10			
5	Полы	дошчатые б/окраски	незнач.трещины				30			
6	Проемы	оконные					40			
		дверные	металлические							
7	Внутренняя отделка	штукатурка,потолок обшит железом	неровность				45			
8	Наружная отделка									
9	Сан. электрические устройства	отопление	газовое				30			
		водопровод	-2,5							
		канализация	-2,5							
		гор. водоснабжение	-2,0							
		ванны								
		электроосвещение	да							
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
		газ								
10	Прочие работы	да	сколы, трещины				50			
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0

% износа, приведенный к формуле по

$$\frac{\% \text{износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$$

= 40 %

9

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки

Число этажей

1

Литера

A2

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный ленточный	трещины, оседание				50			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	сквозные трещины, выпад. кирпичей				60			
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	ж/бетон. утепленное	сколы, протечки				50			
	чердачное									
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша	шифер	хорошее				10			
5	Полы	цементные	неровность, сколы				50			
6	Проемы	пластиковые пакеты	перепл. рассшат.				30			
	дверные	металлические двойные	неплотн. притвор							
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен	отслоение, трещины				50			
8	Наружная отделка									
9	Сам. электрические устройства	отопление	газовое							
		водопровод	-0,7							
		канализация	-0,7							
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение					60			
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
		газ								
10	Прочие работы	да	сколы, трещины				50			
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0

% износа, приведенный к формуле по

$$\frac{\% \text{износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 50 \%$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Лит. а - холодный пристрой	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент	бетон.лен											
Стены и перегородки	пеноблоки											
Перекрытие												
Крыши	шифер											
Полы	плитка											
Проемы	простые											
Отделочные работы	ст.обш. гипсокарт.											
Электроосвещение	эл-во											
Прочие работы	да											
ИТОГО:		0	х	0		0	х	0		0	х	0
Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытие												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		0	х	0		0	х	0		0	х	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Стоимость измерителя с поправками	Объем - куб.м.	Площадь - кв.м.	Восстановительная стоимость (руб.)	Проц. износа	Действительная стоимость (руб.)
					уд. Вес	группу капит.								
A	Здание произв.цеха									656		45		
A1	Котельная									92		40		
A2	Здание произв.цеха									531		50		
a	холодный пристрой									17		0		
												0		0

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера Г-уборная	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент	дерев.столбы							0				
Стены и перегородки	тесовые							0				
Перекрытие								0				
Крыши	шифер							0				
Полы	деревян.							0				
Проемы	простые							0				
Отделочные работы								0				
Электроосвещение								0				
Прочие работы	да							0				
ИТОГО:		0	x	0		0	x	0		0	x	0
Формулы для подсчета площади и объема	1,00*1,00=1,0 h=2,10											
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытие												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		0	x	0		0	x	0		0	x	0
Формулы для подсчета площади и объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

Figure 1

Figure 1

Figure 1

Figure 1

Н.Ф. 

Н.Ф. 

Н.Ф. 

Figure 1

13.ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Аналог №2

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Аналог №3

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках доходного подхода

Аналог №1

Оценщиком в результате интервьюирования было уточнено, что ставка аренды объекта с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами.

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Аналог №2

Оценщиком в результате интервьюирования было уточнено, что ставка аренды объекта с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами.

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Аналог №3

Оценщиком в результате интервьюирования было уточнено, что ставка аренды объекта с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами.

В результате интервьюирования продавца актуальность объявления подтверждена

Источники:

Для нежилого помещения

Корректировка на торг

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 246

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,8%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	6,2%	13,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,9%	11,6%
4. Стрит-ритейл	8,9%	5,1%	12,7%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,7%	13,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	7,7%	16,4%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	4,0%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	4,1%	9,8%
4. Стрит-ритейл	7,7%	4,5%	10,9%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	4,8%	11,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	6,9%	13,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и сквадр для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 79.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Корректировка на общую площадь

https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvi...

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету цены удельной рыночной стоимости предложен пар объектов, аналогичных по параметрам (инвентаризация, назначение, класс качества, технические составные), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = B \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.

B – общая площадь объекта, кв.м.

α – коэффициент отражающий активность этого сегмента рынка.

α – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	Б. торм. (α)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,600
Промышленные и складские здания и помещения	-0,20	0,551

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

K_p – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

B_a – общая площадь оцениваемого объекта, кв.

B_{an} – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.

α – коэффициент торможения.

Корректировка на этаж расположения

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

11.4.1. Данные на июнь 2020 года

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

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 149

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Корректировка на уровень отделки

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 199

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 200

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Корректировка на тип паркинга

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 120

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

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

Таблица 157

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 158

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Для земельного участка

Корректировка на торг

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на вид права

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Корректировка на территориальную зону внутри города

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Корректировка на линию застройки

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1.25	1.16	1.34

203

Корректировка на общую площадь

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

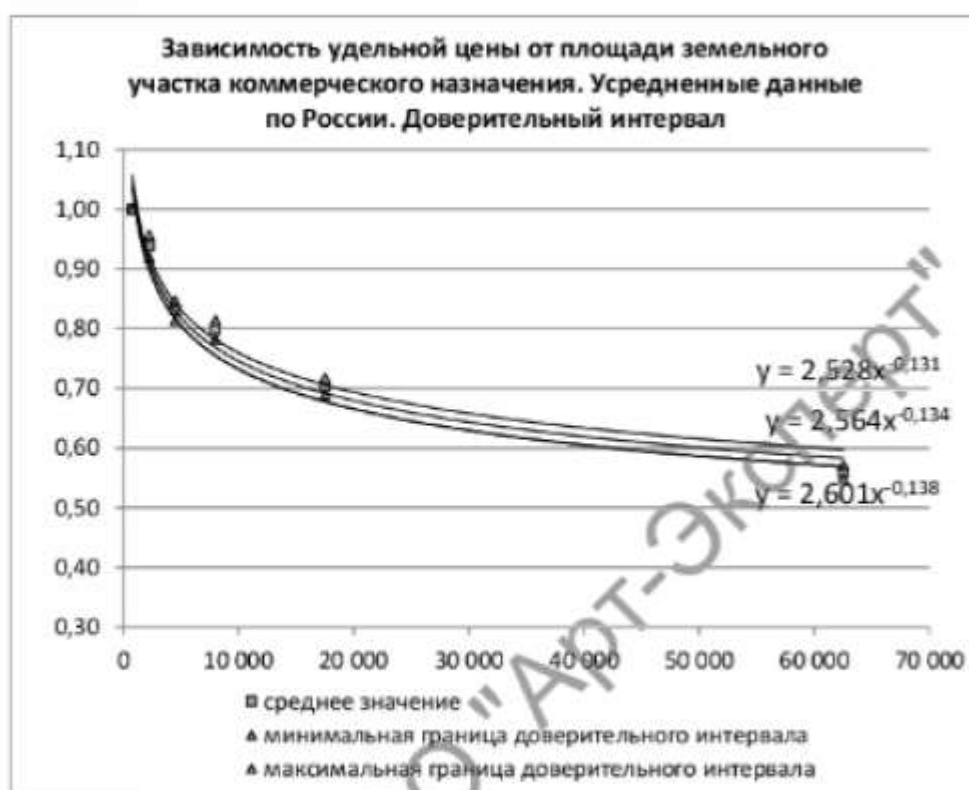


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

Корректировка на наличие построек

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений заявок от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРепт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,82	0,96	0,90

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений – плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

14.ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. АКТ ОСМОТРА



АКТ осмотра имущества по заявке № 34997

11 октября 2021 г.

В соответствии с договором на проведение оценки №

Я, Лоскутова Наталья Вячеславовна, представитель компании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произвел осмотр имущества, расположенного по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, д. 90В

Одно встроенное помещение с земельным участком по адресу:

Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, д. 90В

Наименование	Назначение	Коммуникации	Состояние объекта
Производственный цех, 421,6 кв.м. (цех не достроен, степень готовности 65 %)	Исходя из выписки ЕГН: Здание производственного цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 265,7 кв. м. Инвентарный номер: 37:403:002:300679780. Литер: АА1А2. Этажность 1. Кадастровый номер объекта: 45:26:070525:23.	Водоснабжение - Электроснабжение + Отопление - Канализация -	Наличие <i>установлено</i> /не установлено Состояние – среднее/удовлетворительное/ <i>неудот.</i>
Земельный участок (доля), общ. площадь 1445 кв. м, кадастровый № 45:26:070525:8	Для эксплуатации здания производственного Цеха под литером К.К1,К2	Водоснабжение (+/-) Электроснабжение (+/-) Отопление (+/-) Канализация (+/-)	Наличие <i>установлено</i> /не установлено Состояние – среднее/ <i>удовлетворительное</i> /неудот.

Наличие/количество подъездных путей с территории общего пользования, огорожено бетонным забором

Техническое состояние: *недостроен, заброшен 1 этаж*

Окружение (расположенные в непосредственной близости объекты): *многоквартирные жилые дома, ЛЭП*

Оснащенность коммуникациями и инженерными сетями: *электроснабжение частично*

Представитель
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

(подпись)

(ФИО)

15.ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. РАСЧЕТНЫЕ МОДЕЛИ

Расчетные модели приложены на компакт-диске, который является неотъемлемой частью настоящего Отчета.