

ООО «Хоттей»  
Кемеровская обл., г. Гурьевск,  
пер. Щорса, д.1

Тел.: 89089552830  
E-mail: bessonova\_iv@mail.ru

Свидетельство о членстве в некоммерческом партнерстве Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» № 250 от 30.08.2007г. Страховой полис выдан СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» № 922/1479538477, сроком с 11.01.2019г. по 10.01.2020г.

Утверждаю:  
Директор ООО «Хоттей»  
Муравьева Ю.А.

## Отчет № 42К/2019

об определении рыночной стоимости Объектов муниципальной собственности в составе:

Наименование объектов	Местоположение	Площадь, кв.м.
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1	48,7
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2	108,1
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3	51,8
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4	51,9
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	111,1
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	110,5
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	53,1

Дата определения стоимости объекта оценки: 05 сентября 2019 года

Дата составления отчета: 16 сентября 2019 года

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Крапивинского муниципального района Кемеровской области

Исполнитель: ООО «Хоттей»

г. Гурьевск 2019 г.

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Председателю КУМИ  
Крапивинского района  
Е.В. Ларина

Уважаемая Екатерина Валентиновна!

В соответствии с Договором №42К/2019 от 05.09.2019 на оказание услуг по оценке направляем Вам Отчет об определении рыночной стоимости Объектов муниципальной собственности в составе (далее «Объект оценки»):

<b>Наименование объектов</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1	48,7
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2	108,1
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3	51,8
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4	51,9
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	111,1
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	110,5
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	53,1

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 05 сентября 2019 года для продажи (приватизации) муниципального имущества.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате рыночных исследований, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Описание оцениваемой недвижимости, источники информации и методики анализа приведены в соответствующих разделах данного Отчета. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности, а так же ограничительные условия и сделанные допущения. Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Наименование объектов	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1	48,7	<b>187 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2	108,1	<b>409 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3	51,8	<b>199 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4	51,9	<b>200 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	111,1	<b>420 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	110,5	<b>418 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	53,1	<b>204 000</b>
<b>ИТОГО</b>			<b>2 037 000</b>

**2 037 000**

**(Два миллиона тридцать семь тысяч) рублей**

Оценка была выполнена в соответствии с нормативными документами:

- ▶ Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- ▶ Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Благодарим Вас за предоставленную возможность, оказать Вам услуги и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением директор  
ООО «Хоттей»

(Муравьева Ю.А.)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ.....	6
	РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.3.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ - ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	10
3.3.	СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ-ОЦЕНЩИКЕ, С КОТОРЫМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ-ИСПОЛНИТЕЛЕМ ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	10
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
6.	ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.2.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	22
8.2.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	28
8.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	34
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НА ФЕВРАЛЬ 2019Г.....	32
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ.....	34
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	39
10.1.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	39
10.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	41
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....	57
13.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	59
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	60
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	61

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Таблица 1

Объекты оценки:	<p>Недвижимое имущество в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Га-</li> </ul>
-----------------	---

	раж 7
Текущее использование:	Гаражные боксы
Краткое описание объектов:	Одноэтажные кирпичные нежилые помещения гаражей
Заказчик оценки:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Крапивинского муниципального района Кемеровской области
Правоустанавливающие документы и правоподтверждающие:	Право собственности На основании Распоряжения администрации МО Крапивинский район» от 20.06.2008г. №911-р, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2019г
Субъект права:	Крапивинский муниципальный район
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость:	Отсутствует, данные не предоставлены
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	В соответствии с заданием на оценку определение границ интервалов не предусмотрено.
Основание для проведения оценки	Договор №42К/2019 от 05.09.2019г.

## 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2

Наименование объектов	Общая площадь, кв. м	Результаты, полученные на основании затратного подхода, руб.	Результаты, полученные на основании сравнительного подхода, руб.	Результаты, полученные на основании доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость объектов капитального строительства, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	48,7	-	187 000	-	187 000
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	108,1	-	409 000	-	409 000
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	51,8	-	199 000	-	199 000
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	51,9	-	200 000	-	200 000
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	111,1	-	420 000	-	420 000
Нежилое помещение с ка-	110,5	-	418 000	-	418 000

Наименование объектов	Общая площадь, кв. м	Результаты, полученные на основании затратного подхода, руб.	Результаты, полученные на основании сравнительного подхода, руб.	Результаты, полученные на основании доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость объектов капитального строительства, руб.
дастровым номером: 42:05:0110001:4289					
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	53,1	-	204 000	-	204 000

Источник информации: расчеты Оценщика

## 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Итоговая рыночная стоимость Объектов муниципальной собственности, на дату оценки 05.09.2019г., составляет с учетом округлений:

Таблица 3

Наименование объектов	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1	48,7	<b>187 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2	108,1	<b>409 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3	51,8	<b>199 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4	51,9	<b>200 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	111,1	<b>420 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	110,5	<b>418 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский,	53,1	<b>204 000</b>

Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	
<b>ИТОГО</b>	<b>2 037 000</b>

**2 037 000****(Два миллиона тридцать семь тысяч) рублей****2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Таблица 4

Объекты оценки:	<p>Недвижимое имущество в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6</li> <li>- Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7</li> </ul>
-----------------	---

Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объектов оценки содержатся в предоставленных Оценщику следующих документах: - Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2019г. -Фотоматериалы осмотра Объекта оценки на 05.09.2019г.
Разрешенное использование (назначение):	Гаражные боксы
Субъект права:	Крапивинский муниципальный район
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности На основании Распоряжения администрации МО Крапивинский район» от 20.06.2008г. №911-р, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2019г
Все обременения и обязательства, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, которые должны учитываться при проведении оценки	Не зарегистрировано
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи (приватизации) муниципального имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения торгов по продаже (приватизации) муниципального имущества. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Результат оценки действителен на дату оценки.
Дата определения стоимости объекта оценки:	05.09.2019 г.
Дата осмотра:	16.09.2018 г.
Срок проведения оценки:	с 13.09.2019г. по 16.09.2019г.
Дата составления и утверждения отчета	16.09.2018 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Привлечение отраслевых экспертов не требуется

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и делает допущение, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета
Применяемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7,9 правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков

Источник информации: договор №42К/2019 от 05.09.2019 г

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5

Наименование	Значение
<b>Заказчик оценки</b>	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Крапивинского муниципального района Кемеровской области ИНН 4235003631 КПП 421201001 ОГРН 1024201308097
<b>Адрес местоположения:</b>	652440, Кемеровская область, Крапивинский район, пгт. Крапивинский, ул. Юбилейная, 11, т. (384-49) 2-74-74, факс 2-54-03

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ - ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6

Реквизит	Значение
Наименование и местонахождение организации, проводящей оценку:	ООО «Хоттей» 652780, Кемеровская обл., г. Гурьевск, пер. Щорса, д.1, окно 1 (МФЦ).
Юридический адрес:	652 500, Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Суворова, д. 10
Телефон, факс:	Тел. 8-908-955 28 30
Электронная почта:	bessonova_iv@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	ИНН 4212017194
ОГРН :	1024201304643 от 15.09.2002г.
Банковские реквизиты:	Р\сч40702810256010000328 в ФБ КЕМЕРОВСКИЙ РФ АО "РОСЕЛЬ-ХОЗБАНК" К\сч 30101810800000000782 БИК 043207782

Страхование:	Страховой полис выдан СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» № 922/1479538477, сроком с 11.01.2019г. по 10.01.2020г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
--------------	---

### 3.3 СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ-ОЦЕНЩИКЕ, С КОТОРЫМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ-ИСПОЛНИТЕЛЕМ ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 7

Наименование	Значение
Ф.И.О.:	Муравьева Юлия Александровна
Почтовый адрес оценщика, место нахождения оценщика	ООО «Хоттей» 652780, Кемеровская обл., г. Гурьевск, пер. Щорса, д.1, окно 1 (МФЦ).
Телефон, факс:	Тел. 8-908-955 28 30
Электронная почта:	bessonova_iv@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности:	14 лет
Членство в СРО:	Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», свидетельство №250 от 30.08.2007 г., регистрационный № 312.
Страхование:	Страховой полис выдан СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» № 922/1456887490, сроком с 20.11.2018г. по 19.11.2019г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей
Профессиональное обучение:	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 435077, выданный Сибирским институтом финансов и банковского дела (г. Новосибирск) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Новосибирск, март 2004 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012162-1 от 17.05.2018г.
Трудовой договор с ООО «Хоттей»	№ 1 от 01.05.2004 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

## 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования результатов оценки.
2. Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

3. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
4. Сведения, полученные Оценщиком и представленные в отчете, считаются достоверными, если они не противоречат его профессиональному опыту. Однако Оценщик не может гарантировать точность и достоверность полученной информации.
5. Согласно ФСО № 3, отчет на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор, пустые страницы не нумеруются.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, а также за необходимость выявления таковых.
8. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
9. От Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Осмотр и фотофиксация Объекта оценки были проведены 05.09.2018г и предоставлены Заказчиком.
11. Оценщиком не исследовались подробные геологические и гидрологические характеристики грунтов оцениваемого земельного участка. На основании обзора использования земель в ближайшем окружении Оценщик исходит из допущения, что состояние грунтов оцениваемого земельного участка позволяет реализовать любой разумный вариант застройки.
12. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены с использованием электронных таблиц Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.
13. Поскольку целью оценки является оценка для установления рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости, то в соответствии с п. 20 ФСО №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства ... для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установлен-

ные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
- Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. № 568-р "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ"
- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ».

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

## **6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии со ст.11 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) отчет должен содержать последовательность определения стоимости объекта. В соответствии с п.23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе осмотр объекта оценки для установления фактического использования объекта оценки в соответствии с ФСО №7 п.20.

На данном этапе Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки, в том числе в соответствии с п.11 ФСО №7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается

расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, с указанием интервала значений цен;

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

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>**

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как участок земли, так и прилегающая зона (окружение).

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении к Отчету).

*Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки, актуальные по состоянию на дату составления Отчета*

Таблица 8

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2019г. (копия)

Источник информации: данные Заказчика

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

<sup>1</sup> Описание выполнено на основании информации, предоставленной заказчиком оценки (см. Приложение к Отчету).

- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для понимания жизненного цикла района необходимо выяснить важнейшие физические, социальные, экономические и административные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки. Эти факторы связаны с условиями природного или антропогенного характера, которые физически определяют и ограничивают конкретную округу.

### I. Описание Кемеровской области



Кемеровская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Сибирского федерального округа. Образована 26 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР выделением из Новосибирской области.

Площадь области - 95 725 км<sup>2</sup>; по этому показателю область занимает 34-е место в стране.

Население области составляет 2 717 627 чел. (2016), плотность населения — 28,39 чел./км<sup>2</sup> (2016). Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Удельный вес городского населения: 85,77 % (2330942).

Кемеровская область - самая густонаселённая часть Сибири и азиатской части России. Русские составляют более 90 % населения. Из малочисленных народов в области проживают шорцы, телеуты и сибирские татары, сохранившие свои культурные традиции.

Административно состоит из 20 городов и 18 районов. Административный центр области - город Кемерово<sup>2</sup>.

Кемеровская область является крупнейшим производственным комплексом страны, обладает уникальными запасами разнообразных минеральных ресурсов, которые способны обеспечить сырьем промышленность на многие годы - месторождения золота, серебра, вольфрама, ртути, молибдена, кобальта, никеля.

В отраслевой структуре экономики региона преобладают отрасли традиционной индустрии: угольная промышленность, черная металлургия, химия.

<sup>2</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

Главным достоянием региона является Кузнецкий каменноугольный бассейн. Общие геологические запасы угля Кузнецкого бассейна, по последним данным, до глубины 1800 метров оцениваются в 733,4 млрд. тонн. Наиболее ценными углями являются коксующиеся - основной вид топлива для выплавки чугуна. На долю Кемеровской области приходится 73 процента запасов этих углей в Российской Федерации.

Наиболее важные центры развития угольной промышленности - Прокопьевск, Междуреченск, Белово, Березовский, Кемерово, Новокузнецк, Осинники, Ленинск-Кузнецкий, Киселевск, Беловский, Кемеровский, Новокузнецкий и Прокопьевский районы; металлургии и горнодобывающей промышленности - Новокузнецк, Таштагол; машиностроения - Юрга, Анжеро-Судженск, Новокузнецк, Кемерово, Киселевск, Ленинск-Кузнецкий; химической промышленности - Кемерово; железнодорожного транспорта и теплоэнергетики - Новокузнецк, Кемерово, Белово, Калтан, Мыски<sup>3</sup>.

Источник информации: <http://pandia.ru/text/79/410/3934.php>

### Описание Крапивинского района<sup>4</sup>



#### Краткая характеристика Крапивинского муниципального района

##### Административное деление \*

По состоянию на 01.01.2018 года:

поселки городского типа – 2;

сельские населенные пункты – 31;

администрации сельских поселений – 9;

администрации городских поселений – 2.

Административный центр – пгт. Крапивинский.

##### История

Постановлением Сибирского революционного комитета от 04.09.1924 года окончательно утверждено решение о включении в район Щегловского уезда Крапивинского района с Крапивинской, Мунгатской и Банновской волостями. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 1.02.1963 года Крапивинский район был упразднен. Однако уже 30.12.1966 года

<sup>3</sup> <http://pandia.ru/text/79/410/3934.php>

<sup>4</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Зеленогорский\\_\(Кемеровская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Зеленогорский_(Кемеровская_область))

вновь образован путем выделения из Ленинск – Кузнецкого, Кемеровского и Промышленновского районов.

Современные границы район имеет с 1967 года.

### **Территория**

Крапивинский район расположен в центральной части Кемеровской области по обоим берегам реки Томи.

Площадь территории 6,9 тыс. кв.км, что составляет 7,2 % территории области.

Административные границы Крапивинского района сухопутны.

На юге район граничит с Беловским районом, на юго-востоке – с Новокузнецким районом, на севере и северо-востоке – с Тисульским районом, на юго-западе – с Ленинск-Кузнецким районом, на западе – с Промышленновским районом и на северо-западе – с Кемеровским районом.

На фоне всех районов Кемеровской области, Крапивинский район в природном отношении один из самых благополучных и наименее тронутый хозяйственной деятельностью человека.

### **Природные ресурсы**

Крапивинский район располагает разнообразными полезными ископаемыми – уголь, мрамор, цеолиты, золото, инертные материалы, минеральные воды – потенциальные ресурсы которых используются не в полной мере. В настоящее время осуществляется разработка минеральной воды «Борисовская» и «Березовоярская» и месторождений угля. Разведанные запасы месторождений угля составляют 166,4 млн. тонн, сырья для производства кирпича – 94 тыс. тонн, балластного сырья - 1.8 млн. тонн. Кроме того, на территории находится уникальное месторождение природных цеолитов, балансовые запасы которого составляют около 6 млн. тонн, имеются запасы россыпного золота.

Земельный фонд Крапивинского муниципального района составляет 688,2 тыс. га. В общем земельном фонде земли населенных пунктов составляют – 0,8 % (из них застроено 7,4%), земли сельскохозяйственного назначения – 22,9 %, земли лесного фонда – 74%.

### **Население \***

Численность постоянного населения Крапивинского района на 1 января 2018 года составила 23229 человек (0,9 % населения Кемеровской области).

Удельный вес в общей численности населения:

-городского населения – 52,4 %;

-сельского – 47,6 %.

За 2017 год по району естественная убыль населения составила 92 человека. Смертность превысила рождаемость в 1,3раза. Миграционная убыль населения составила 151 человек.

### **Уровень жизни населения**

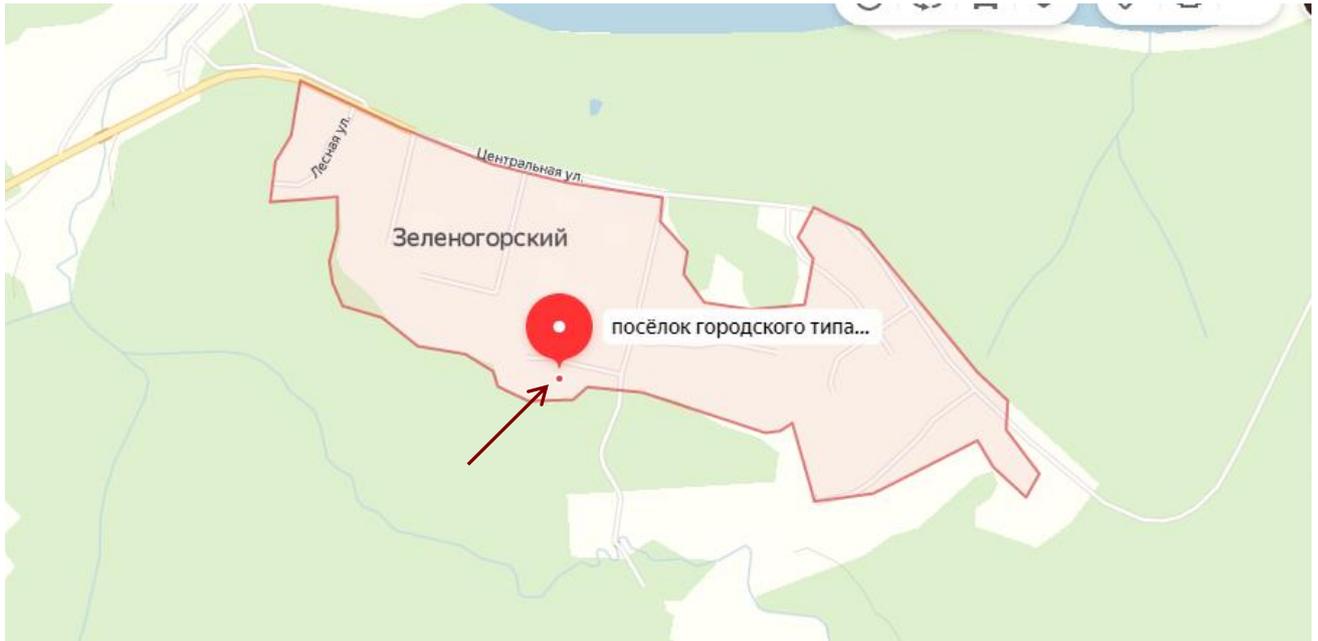
Численность трудовых ресурсов составляет 12 тыс.человек, из них занято в экономике 60% (7,2 тыс.чел.).

На крупных и средних предприятиях занято 48 % работающего населения. Остальные заняты в малом предпринимательстве и личных подсобных хозяйствах.

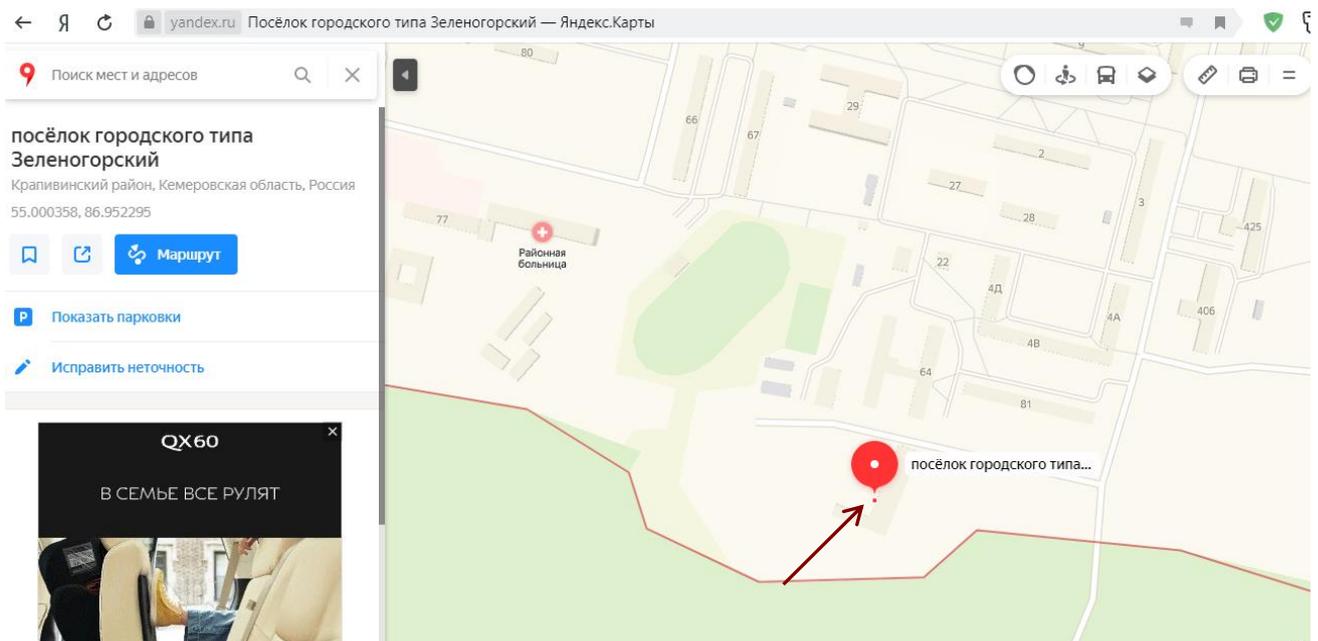
Среднемесячная заработная плата одного работника (по крупным, средним и малым предприятиям и организациям) в 2017 году составила 20,7тыс.руб. Среднемесячная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям – 23,1 тыс.руб. (рост к 2016 году на 6,5 %).

\* подготовлено по информации Кемеровостата  
Источник информации: <http://www.krapivino.ru/node/10>

## Карта Крапивинского района пгт Зеленогорский с определением района местоположения объекта оценки (Яндекс. Карты)



## Карта Крапивинского района пгт Зеленогорский с определением района местоположения объекта оценки (Яндекс. Карты)



Объект оценки расположен в районе жилой застройки со среднеразвитой инфраструктурой. Преобладающая застройка среднеэтажные жилые дома и административные здания. Таким образом, степень престижности местоположения объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю. Степень ликвидности средняя. В пределах пешей доступности имеются торговые объекты, супермаркеты, стадион, детский сад и другие объекты инфраструктуры.

## 7.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика здания<sup>5</sup>

Таблица 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4292
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	48,7
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Таблица 10

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4287
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	108,1
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

<sup>5</sup> Характеристика здания указаны в соответствии с техническим паспортом.

Таблица 11

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4291
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	51,8
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Таблица 12

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4293
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	51,9
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Таблица 13

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4288
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	111,1
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Таблица 14

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4289
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	110,5
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Таблица 15

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое помещение
Кадастровый номер:	42:05:0110001:4290
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7

Показатель	Описание или характеристика показателя
Текущее использование	Гараж
Этажность здания	1
Площадь здания, м <sup>2</sup>	53,1
Наружные стены (материал)	Каменные/Кирпичные
Вид права:	Собственность
Субъект права	Крапивинский муниципальный район
Внутренняя отделка объекта оценки	Простая
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

**Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки:**

Других факторов и характеристик, существенно влияющих на объект оценки, не обнаружено.

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

### **Основные экономические показатели Российской Федерации**

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июню 2018 г. в % к 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 <sup>1)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			101,9 <sup>3)</sup>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	104,4	101,2	102,6	102,1	103,7
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	145,0	96,5	101,1	99,6	101,9	103,5	99,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7	101,5	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 <sup>5)</sup>	88,8 <sup>6)</sup>	89,2 <sup>7)</sup>	97,5 <sup>8)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,6 <sup>7)</sup>	122,9 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 <sup>9)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			103,8 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				98,7			101,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 <sup>12)</sup>	107,1 <sup>12)</sup>	104,0 <sup>12)</sup>	107,0 <sup>12)</sup>	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 <sup>12)</sup>	104,0 <sup>12)</sup>	101,8 <sup>12)</sup>	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка). 2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года. 3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за май 2019 года. 6) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.

### Положительные тенденции

Динамика изменения показателей по итогам I полугодия по сравнению с итогами I квартала 2019 года в сопоставимых ценах:

- производства **промышленной продукции**: с +2,4 до **+2,6%**,
- **объема грузооборота**: с +1,7 до **2,1%**,
- **потребительских цен**: с +5,2 до **+4,6%**,
- **цен промтоваров**: с +9,9% до **+8,9%**,

- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции) **+1,8%**.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2019 г. составили 61,4 трлн. руб. (**+14,3%** к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,98 трлн. руб. (**+11,5%** к 01.01.2018г.).

**Кредиты нефинансовым организациям** в рублях и иностранной валюте на 01.07.2019 года: – 33,45 трлн. руб. (**+10,8%** по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (**+7,8%** от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,3 трлн. руб. (**+33,6%** по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (**-9,5%** по сравнению с 01.01.2018г.), составив **4,9 %** от задолженности).

**Прибыль банковского сектора** возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (**+70,3%**), а за полугодие 2019г. уже достигла 1004,9 млрд.руб.

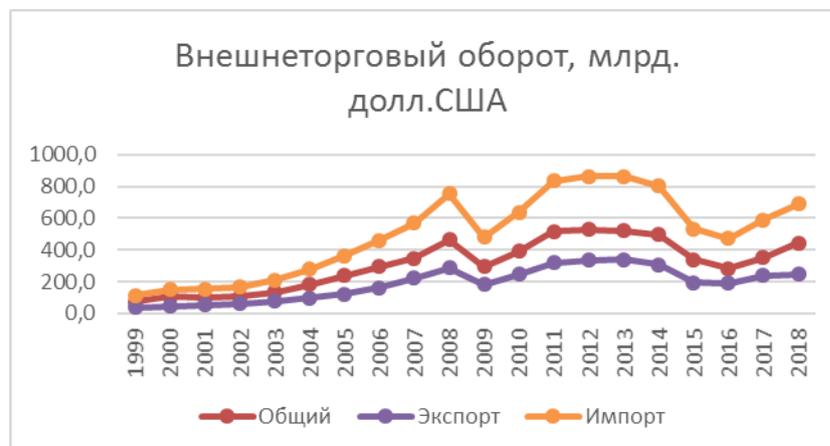
**Сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-мае 2019г. составил **+6743,0** млрд рублей, что на **36,5%** больше января-мая 2018г. **В строительстве** – 78,0 млрд. руб. (**+ в 5,7 раза**). В среднем по стране **67,8%** предприятий прибыльны.

#### Отрицательные тенденции

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** за 1 кв. 2019 г. составил всего **0,5%**, что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

**Объём платных услуг населению** снизился с +1,1 до **-1,2%**, товарооборот розничной торговли **+1,7%**, оптовой – **-4,7%**, что отражает неуверенность и низкий потребительский спрос населения.

**Внешнеторговый оборот:** с -0,3 до **-2,5%** (при **значительном профиците** внешней торговли).



**Реальная заработная плата** по стране (с учетом инфляции) повысилась на **1,8%**.

**Реальные располагаемые доходы** снизились в целом на **-1,3%**, что связано с некорректной методикой расчета этого показателя (из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию). Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, по сути, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов.

**Ключевая ставка** снижена Банком России 29.07.2019г. до **7,25%** годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован.

По мере роста производства и снижения кредитных рисков возможно большее снижение ключевой ставки.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме **+5,536** трлн.руб. (**+39,8%**), с учетом внебюджетных фондов - **+3,036** трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 7,867 трлн.руб., по расходам – 5,505 трлн.руб.

**Государственные целевые программы.** На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме **9141,5** млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 02.08.2019 составили 516,8 млрд долл. США (**+12,8%** г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

**В строительстве.** Объем СМР за период январь-июнь 2019г. составил 3542,8 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 39,838 млн.кв.м. общей площади жилых (**+2%** г/г) и 11,093 млн.кв.м. общей площади нежилых помещений.



Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционно-го и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию, баланс цен и стабильность на рынке недвижимости:



**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья  
в Российской Федерации в 2014-2018 гг.**

на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную и стабильную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строи-

тельство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китае,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США). Это не считая объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния.

Прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на 17%, а за первые четыре месяца 2019г. на +7%. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики.

**Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.**

**Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Пе-**

риод 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития. На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/social/osn-06-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-06-2019.pdf),
2. [http://www.gks.ru/bgd/free/B04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm),
3. <https://www.cbr.ru/>, [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs\\_202.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs_202.pdf),
4. [https://www.minfin.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/](https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/),
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzhet/1020/>,
6. [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/ocenka-vvp.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm).

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.08.2019 года.*

## 8.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

В 2018 году в Кемеровской области введено в эксплуатацию 640 тыс. кв. м жилья, сообщила пресс-служба обл администрации. Показатель снизился по сравнению с прошлым годом на 36%.

Областные власти связывают падение с завершением реализации федеральной программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. «В связи с этим показатели ввода жилья несколько снизились», - говорится в сообщении обл администрации.

По данным регионального департамента строительства, с 2013 года объем нового жилья в Кузбассе неизменно сохранялся стабильным, на уровне 1 млн кв. м ежегодно. Рекордным по вводу был 2014 год – 1,1 млн кв. м. Традиционно большую долю в возводимом жилье занимают города и поселки городского типа – около 82% от всех новостроек<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/3862438>

Основные экономические и социальные показатели развития Кемеровской области на май  
2019 год<sup>7</sup>

	В % к июню 2019г.
Индекс промышленного производства	100,9
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство»	85,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования	116,5
Продукция сельского хозяйства	130,2
Грузооборот транспорта	
железнодорожного	103,6
автомобильного <sup>1)</sup>	103,2
Пассажиروоборот автобусов общего пользования <sup>2)</sup>	102,8
Оборот розничной торговли	101,5
Оборот оптовой торговли	99,6
Оборот общественного питания	93,5
Объем платных услуг населению	99,1
Индекс потребительских цен	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	97,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>3)</sup>	103,7
номинальная	
реальная	104,0
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода) <sup>3)</sup>	96,6

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

2) По данным юридических лиц (кроме микропредприятий) всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров на коммерческой основе (за плату, включая пассажиров, пользующихся правом бесплатного и льготного проезда) по открытым в установленном порядке автобусным маршрутам общего пользования; по данным органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, наделённых в установленном порядке полномочиями в сфере транспортного обслуживания населения, по данным органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

3) Июнь 2019г. к маю 2019г.

<sup>7</sup> [http://kemerovostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kemerovostat/resources/](http://kemerovostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kemerovostat/resources/)

## Месторасположение объекта оценки на карте Кемеровской области

**Крапивинский район<sup>8</sup>.****Экономика \***

Сельскохозяйственное производство является основой экономики района. Основные направления сельскохозяйственного производства - растениеводство и животноводство. Выращивается пшеница, ячмень, овес, озимая рожь, гречиха, рапс, картофель, овощи.

Под урожай 2017 года зерновыми и зернобобовыми культурами засеяно 39433га, из них озимыми культурами-4782га. Техническими культурами занято 6546га.

Урожай зерновых в 2017 году – 68,6 тыс.тонн – 6,3 % от общеобластного производства. Урожайность – 17,4ц/га.

В 2017 году в районе во всех категориях хозяйств произведено:

8 Источник: <http://www.krapivino.ru/node/10>

- 2,8 тыс. тонн мяса (2,1 % от общеобластного производства)
- 23,5 тыс. тонн молока (6,2 % от общеобластного производства).

Поголовье КРС на 01.01.2018г во всех категориях хозяйств составляло 10,9 тыс. голов, в том числе коров – 4,9 тыс. голов.

Объем отгруженной продукции в 2017 году составил 365,6 млн. рублей.

Объем оборота розничной торговли составил в 2017 году 1115 млн. рублей – 95,7% к 2016 году (в сопоставимых ценах).

Оборот общественного питания в 2017 году составил 23,5 млн. рублей – 94,8 % к 2016 году (в сопоставимых ценах).

За 2017 год населению района было оказано платных услуг на 429 млн. рублей – 101,8 % к уровню 2016 года (в сопоставимых ценах).

Расходы на покупку товаров и оплату услуг в расчете на душу населения за 2017 год составили 66,1 тыс. рублей.

#### **Инвестиции, строительство\***

Объем инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 339,5 млн. рублей (120,1% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил в 2017 году 230,2 млн. рублей (100,7% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах).

В 2017 году введено 3,1 тыс. кв. метров жилья (0,13 кв. м. на 1 жителя).

### **8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и её привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (здания и помещения: офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объекты оценки - принадлежат к сегменту коммерческой недвижимости, субрынок – производственно- складская недвижимость под гаражные боксы.

#### **Анализ рынка недвижимости**

Рынок недвижимости подразделяется на две большие группы, в зависимости от характера использования объектов недвижимости. Первая — это жилая недвижимость, которая состоит из нескольких сегментов: элитное жилье, катеджная застройка, квартиры, подразделяющиеся на сегменты в зависимости от количества комнат, дома и новый для Кузбасса сегмент — Таунхаусы.

Второй составляющей рынка недвижимости является рынок коммерческой недвижимости, который, так же состоит из нескольких сегментов: гаражная, производственно-складская недвижимость, офисная, торговая и объекты универсального назначения.

Рынок коммерческой недвижимости для рассматриваемых нами видов деятельности формируется за счет отдельно-стоящих торговых центров, бизнес-центров, встроенных помещений на 1 этажах жилых зданий, реконструируемых зданий. По каждому виду помещений существуют свои требования для обеспечения удобства клиентов и персонала компании, генерированию доходности.

### Рынок коммерческой недвижимости Кемеровской области<sup>9</sup>

Что касается коммерческой недвижимости, то данный сегмент всегда был менее динамичным, чем рынок жилой недвижимости, и подобная тенденция сохраняется по сей день: цены снижаются не столь заметно, что можно увидеть по арендным ставкам.

В целом обстановка такова, но есть и частные случаи – примеры, когда собственник ещё сбавляет цену в кризис из-за какой-либо экстренной ситуации.

Этот сегмент напрямую связан с экономической ситуацией в нашем регионе, стране и мире в целом, а бизнес сейчас далеко не на пике своего роста. В связи с этим, на рынке коммерческой недвижимости появляется всё больше предложений по продаже и аренде объектов, где собственники готовы реализовывать свою недвижимость на очень лояльных условиях.

Таким образом, всё сводится к тому, что призывы специалистов ловить момент – не голословны. Эксперты уверяют: пока цены не проиндексировались, а спрос начал уверенный подъём (что повлекло за собой увеличение количества предложений), надо приобретать недвижимость в ближайшее время. Собственники же, в свою очередь, готовы идти на уступки, чтобы не остаться у разбитого корыта и не упустить возможность продать товар, который всегда считался наиболее выгодным и удачным вложением средств.

#### 8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НА АВГУСТ 2019г.

Оценщиком была произведена выборка предложений о продаже производственно-складской недвижимости. Поиск был осуществлен в целом по Кемеровской области, изучался рынок городов Кемеровской области, схожих по уровню социально-экономического развития с Гурьевским районом (журнал «Мониторинг социально-экономического положения городских округов и муниципальных районов в Кемеровской области в 2016 г.»).

Для проведения анализа рынка нежилой недвижимости, Оценщиком изучалась информация размещенная на специализированных Интернет-ресурсах - <http://42.brekom.ru/>, <http://www.delokem.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://kemerovskaya.sindom.ru>. В результате проведенного исследования были выделены предложения по продаже производственно-складской недвижимости актуальные на момент оценки. Ниже в таблице приведены данные по указанным объектам.

Таблица 16

#### Выборка предложений производственно-складской недвижимости в августе 2019 году

Местоположение объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Кемеровская область, г. Белово, ул. Добролюбова, д. 27.	285,4	476000	1668	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=26147443&amp;lotId=261490">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=26147443&amp;lotId=261490</a>

<sup>9</sup> Источник информации: <http://dom.vse42.ru/articles/24548368/#start>

Местоположение объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
				62&prevPageN=5
Кемеровская области, г. Юрга, ул. Исайченко 1а	657	1 630 000	2481	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30869656&amp;lotId=30869681&amp;prevPageN=5">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30869656&amp;lotId=30869681&amp;prevPageN=5</a>
Кемеровская область, г. Прокопьевск, Рудничный район, ул. Ноградская, 11	218,4	567 050	2596	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=27909969&amp;lotId=27911001&amp;prevPageN=5">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=27909969&amp;lotId=27911001&amp;prevPageN=5</a>
Кемеровская обл, г. Анжеро-Судженск, ул. Северная 31.	155,5	341000	2193	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29755944&amp;lotId=29756317&amp;prevPageN=5">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29755944&amp;lotId=29756317&amp;prevPageN=5</a>
Кемеровская область, г. Тайга, пр. Пролетарский, 87	45,9	341000	7429	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30366092&amp;lotId=30366685&amp;prevPageN=5">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30366092&amp;lotId=30366685&amp;prevPageN=5</a>
Кемеровская обл, Тяжинский р-н, Тяжинский пгт, Красноармейская ул, 26	535,7	713000	1331	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28984545&amp;lotId=28984778&amp;prevPageN=13">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28984545&amp;lotId=28984778&amp;prevPageN=13</a>
Кемеровская область, Тяжинский район, Тяжин Восточная 1	305	430000	1410	<a href="https://zelenogor-skiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1477451994">zelenogor-skiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1477451994</a>
Кемеровская область, Белово	195	1480000	7323	<a href="https://www.avito.ru/belovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1426483193">https://www.avito.ru/belovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1426483193</a>
Кемеровская область, Киселёвск, Новобазарная улица, 4	600	2500000	4167	<a href="https://www.avito.ru/kiselevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1813889693">https://www.avito.ru/kiselevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1813889693</a>
Кемеровская область, Калтан	45	430000	9556	<a href="https://www.avito.ru/kaltan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1573808734">https://www.avito.ru/kaltan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1573808734</a>
Беловский городской округ, посёлок городского типа Грамотеино, Профсоюзная улица, 1	41	470000	11463	<a href="https://www.avito.ru/gramoteino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1367035513">https://www.avito.ru/gramoteino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1367035513</a>
Кемеровская область, Полысаево, Республиканская улица	41	380000	9270	<a href="https://www.avito.ru/polysaevo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1760953978">https://www.avito.ru/polysaevo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1760953978</a>
Кемеровская область, посёлок городского типа Яшкино	192	850000	4427	<a href="https://www.avito.ru/yashkino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_439301529">https://www.avito.ru/yashkino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_439301529</a>
Кемеровская область, Междуреченск, микрорайон Восточный	72	450000	6250	<a href="https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_974809189">https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_974809189</a>
Кемеровская область, Юр-	42	400000	9524	<a href="https://www.avito.ru/yurga/garazhi">https://www.avito.ru/yurga/garazhi</a>

Местоположение объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
га, улица Исайченко, 11А				<a href="#">_i_mashinomesta/garazh_30_m_1660645603</a>
Кемеровская область, Осинники, Базарная улица, 5А	147	800000	5442	<a href="https://www.avito.ru/osinniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1770564671">https://www.avito.ru/osinniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1770564671</a>
Кемеровская область, Анжеро-Судженск, Горняцкая улица, 4	600	4200000	7000	<a href="https://www.avito.ru/anzhero-sudzhensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1672653209">https://www.avito.ru/anzhero-sudzhensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1672653209</a>
Мариинск, ул Рослякова д. 16	144	500000	3472	<a href="https://www.avito.ru/mariinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_957520034">https://www.avito.ru/mariinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_957520034</a>
Кемеровская область, посёлок городского типа Зеленогорский	96	300000	3125	<a href="https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1291841227">https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1291841227</a>
Кемеровская область, Тяжинский район, посёлок городского типа Тяжинский, Восточная улица, 3	305,7	1500000	4907	<a href="#">tyazhinskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1489818840</a>
посёлок городского типа, Яшкинский район, Кемеровская область, Яшкино	43	350000	8140	<a href="#">yashki-ki-no/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1489480709</a>
посёлок, Яшкинский район, Кемеровская область, Яшкинский	168	700000	4167	<a href="#">yashki-ki-no/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1097906683</a>
Россия, Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, проспект Кирова, 32	158,1	790000	4997	<a href="https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_158.1_m_1241511621">https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_158.1_m_1241511621</a>
Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Совнархозный переулок, 20/1	220	1550000	7045	<a href="https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_220_m_1221573585">https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_220_m_1221573585</a>

Проанализировав выше представленную таблицу видно, что средняя рыночная стоимость за 1 кв.м. гаражей варьируется в диапазоне 1331 — 11463 руб., в зависимости от класса и состояния отделки, инженерного оборудования, состояния помещения, площади. Средневзвешенная цена 1 кв. м. производственно-складских помещений в Кемеровской области составляет: 5390 рублей.

#### 8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);

- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- условия рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- физические характеристики (техническое состояние, площадь);
- фактор продажи/предложения

### Фактор условия рынка

#### 1. Скидки к ценам предложения ("уторговывание")

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Если для оценки стоимости коммерческой недвижимости используются цены предложений об аренде, а не прошедших недавно реальных сделок, то после подбора аналогов следует определить поправку на уторговывание, т.е. размер уступки, которую арендодатель готов предоставить в процессе торга.

Средняя поправка на уторговывание может существенно меняться вместе с конъюнктурой рынка. Точное определение величины этой поправки может оказаться весьма затруднительным делом, поэтому в настоящем отчете для расчета в сравнительном подходе с целью внесения поправок на уторговывание была предпринята попытка использования экспертного метода.

Анализ рынка осуществлялся на основании информации, размещенной на сайте <https://www.statrliet.ru>, по результатам опроса практикующих специалистов оценщиков, работающих на рынке.

Среднее значение в результате продажи для производственных помещений составило с учетом округления 6%.

Статистика скидок на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

## Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrliet**, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,92	0,87
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91

<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

## 2. Фактор местоположения.

Расчет данной корректировки проведем на основании данных анализа данных справочника оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том I, часть I, 2016г. издания, автор Л.А. Лейфер, стр. 71 п. 3.2. «Статус населенного пункта»

### Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

### Границы расширенного интервала значений удельной цены для производственно-складской недвижимости

Таблица 17

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,36	0,57

## 3. Фактор физического износа коммерческой недвижимости

Поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Анализ физического износа осуществлялся на основании информации, размещенной на сайте <https://www.statrael.ru>, по результатам опроса практикующих специалистов оценщиков, работающих на рынке.



состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

Итоги расчетов Statielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,61	0,88	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

[← Назад](#)

[Вперёд →](#)

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1896-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

#### 4. Фактор площади.

Анализ информации рынка коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что важным ценообразующим фактором при определении стоимости недвижимости, относящейся изначально к одному классу, является масштаб объекта. Связано это с тем, что значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги. Кроме того необходимо учитывать тот факт, что при увеличении объема объекта удельные затраты на его строительство снижаются.

Для расчета поправки используем информацию, отраженную в справочнике оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том I, Часть I, 2016г. издания, автор Л.А. Лейфер, стр. 154.

Поправки в зависимости от разницы в площади

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1

#### Выводы и результаты

Положительные тренды российской экономики указывают на то, что с 2019 года восстановится рост доходов населения и бизнеса. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики

На рынке коммерческой недвижимости появляется всё больше предложений по продаже и аренде объектов, где собственники готовы реализовывать свою недвижимость на очень лояльных условиях.

Средний размер цен предложений гаражей в Кемеровской области варьируется от 1331руб./кв.м. до 11463 руб./кв.м., среднее значение 5390 руб./кв.м./мес. без учета ценообразующих факторов и скидки на торг.

Ценообразующими факторами оцениваемой коммерческой недвижимости являются:

- фактор продажи/предложения ("уторговывание");
- местоположение;
- техническое состояние помещений;
- расположение помещения;
- этажность.

## **9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это разумное и возможное использование его, обеспечивающее самую высокую текущую стоимость объекта на эффективную дату оценки.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая задание на оценку, рыночную ситуацию, месторасположение объекта и его техническое состояние, Оценщик, в рамках данной работы не определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования. Мы не рассматриваем возможность, какого либо альтернативного использования, кроме использования в соответствии с заданными при проектировании и строительстве техническими характеристиками, функциональным назначением и юридически разрешенным использованием.

Стоимость объекта рассчитывается исходя из допущения о том, что наилучшим наиболее эффективным использованием объекта права может быть его текущее и фактическое использование под гаражные боксы.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 10.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или подхода, который расценен как наиболее надежный.

**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 (п.18 ФСО № 1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- метод единичных расценок (разновидности: базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчета. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Данный метод существует в двух вариантах: ресурсный метод и базисно-индексный. Если расчетах в смете использовались материалы и технологии, применявшиеся при создании объекта оценки, то результатом расчета по методу будет стоимость затрат на воспроизводство, если же в расчетах использовались современные материалы и технологии, не применявшиеся при создании объекта оценки, то результатом расчета по методу будет стоимость затрат на замещение.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете стоимости затрат на замещение или затрат на воспроизводство как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м жилой площади, 1 куб.м строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся сборники УПСС («Укрупненные показатели стоимости строительства») и УПВС («Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости»), содержащие данные о стоимости затрат на воспроизводство стоимости типовых объектов.

Износ и все виды устареваний – это уменьшение стоимости воспроизводства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания, их комбинации.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1 п.12).

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1 п.10).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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 (ФСО №1 п.13).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1 п.15).

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Используя доходный подход, Оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО № 1).

#### ***Согласование результатов***

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## 10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

***Затратный подход*** отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Согласно п. 11 федерального стандарта, утвержденного приказом Минэкономразвития России № от 20.05.2015 №297. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик должен при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывать возможность применения каждого из подходов. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов.

При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Затратный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;
- для целей налогообложения;

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки не относятся ни к одному из вышеупомянутых случаев. Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего устаревания.

Применение затратного подхода нецелесообразно и не даст достоверных результатов.

*Учитывая все перечисленные факторы и в соответствии со 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.»), оценщик принял решение не использовать затратный подход в настоящей работе.*

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая **сравнительным подходом**, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Чтобы применить **доходный подход**, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Доходный подход достаточно часто используется для оценки типовых объектов недвижимости, которые потенциально могут сдаваться или сдаются в аренду.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

- Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости. В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта.
- Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание аналогов и коммунальным платежам по аналогам.

Оценщиком сделан вывод о нецелесообразности применения доходного подхода в настоящей оценке в связи с отсутствием разумных перспектив по передаче в аренду оцениваемого объекта без проведения ремонта здания, и как следствие невозможностью объективного прогнозирования уровня арендных ставок и загруженности объектов оценки в среднесрочной перспективе. Применение недостоверной информации исказит реальную стоимость объекта.

Аналогов для определения рыночной стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости.

*Учитывая все перечисленные факторы и в соответствии с 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»), оценщик не видит возможности применить доходный подход к оценке в данной работе*

#### **Заключение об используемых подходах к оценке.**

Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась с помощью одного подхода: сравнительного.

### **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

□ изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым в одном и том же сегменте рынка и по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия продажи, время продажи, месторасположение, конструктивные особенности строения (расстояние от Центра города, этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, наличие парковки, качество отделки и т.п.);

□ проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому объекту и уточняются (у собственника или его представителя) данные, указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта - аналога (юридический статус, площадь земельного участка, капитальность зданий, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие охраны и т.д.);

□ внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

□ Оценка точности результата.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (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».

Оценщиком была обработана информация агентств недвижимости Кемеровской области, частных лиц (собственников и их представителей) и др., а также информация различных интернет-сайтов об арендных ставках производственной недвижимости:

- <https://www.avito.ru>;
- [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

Выбор оценщиком объектов-аналогов ограничен объемом доступной публикуемой в печатных и Интернет изданиях информации. Главным правилом отбора аналогов в настоящем случае является принцип максимального приближения значений ценообразующих параметров объекта - аналога к значениям ценообразующих параметров у объекта оценки

При изучении предложений к продаже объектов, аналогичных оцениваемым на рынке был выявлен ряд объектов. Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в анализе рынка (п.8.4 настоящего отчета). По информации, доступной Оценщику, рассматриваемые аналоги не имели обременений и ограничений, предлагались на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Путем сопоставления характеристик объекта оценки и выбранных объектов-аналогов, для расчета были отобраны только те объекты-аналоги, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемым объектам. В условиях высоко развитого рынка основным из выполняемых условий подбора является сегмент рынка и местоположение, состояние помещений. Остальные объекты, представленные к аренде, использованы не были, так как они значительно отличаются по своим основным характеристикам от оцениваемых объектов. Использование таких объектов - аналогов потребует введения большого количества корректировок, что приведет к искажению конечного результата стоимости. Так же в результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно: выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Объекты сравнения (аналоги) различались по физическим характеристикам. Кроме того, они имели другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Таким образом, из всей выборки (п.8.4 настоящего отчета) подобраны 3 аналога, степень различия с объектом оценки которых минимальна и может быть скорректирована – что подчеркивает сопоставимость аналогов с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### **Вывод:**

По отобранным объектам-аналогам проведена идентификация их характеристик, которая позволяет однозначно установить, что:

1. отобранные объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
2. ценообразование по каждому из ценообразующих факторов является единообразным с объектом оценки;
3. характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения арендной ставки объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО-7 к реализации сравнительного подхода к определению арендной ставки объекта оценки

Проведение корректировок представлено в таблице далее.

Отчет №42К/2019  
Аналоги для сравнения

Аналог 1

www.avito.ru **Гараж, > 30 м²** - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Зеленогорском / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Купить / Гаражи / Кирпичный В каталог Следующее →

## Гараж, > 30 м² 850 000 ₽

[♥ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#) Вчера в 13:25



8 951 162-02-95

**Игорь**  
Частное лицо  
На Avito с октября 2014 

---

№ 439301529, 👁 3908 (+1)

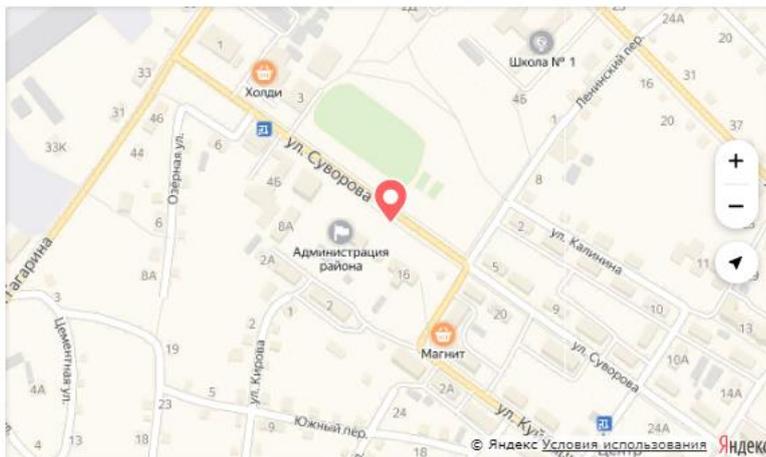
www.avito.ru **Гараж, > 30 м²** - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления на сайте Avito

[♥](#) [📌](#) **Гараж, > 30 м²** 850 000 ₽ Игорь 8 951 162-02-95

Площадь: > 30 м², Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Кемеровская область, посёлок городского типа Яшкино

[Скрыть карту ↗](#)



Продаю капитальный гараж 192 м²., вместимость (около 10-12 легковых машин), электричество.380 Вт, есть возможность подключения к центральному отоплению (батареи в наличии). Пол бетонный. Перекрыта крыша (профлист) Установлена печька. Имеется площадка перед гаражом Можно использовать под склад. Рассмотрю предложения аренды с дальнейшим выкупом, или обмен.

[https://www.avito.ru/yashkino/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_439301529](https://www.avito.ru/yashkino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_439301529)

Аналог 2:

www.avito.ru Гараж - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Гараж

300 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 августа в 17:37



8 905 947-11-85

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

настя  
Частное лицо  
На Avito с марта 2014  
Завершено 10 объявлений



8 объявлений пользователя

№ 1291841227, 599 (+5)



www.avito.ru Гараж - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Гараж 300 000 ₽

настя

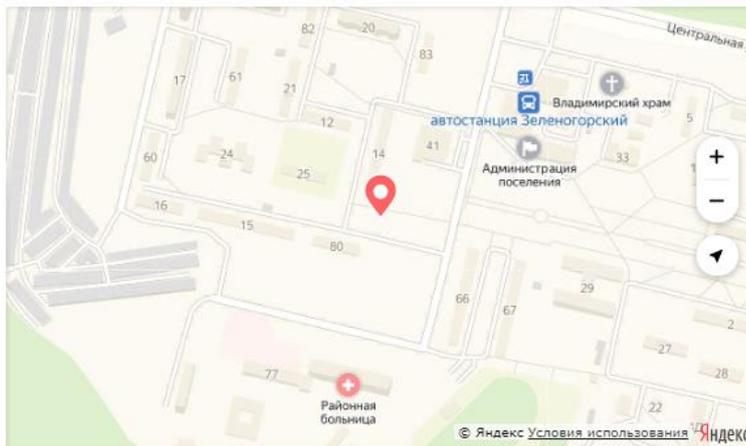
8 905 947-11-85

Написать сообщение

Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Кемеровская область, посёлок городского типа Зеленогорский

Скрыть карту ^



Продам большой гараж, 6 на 16 м. Есть погреб, печка.

[https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_1291841227](https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1291841227)

Аналог 3:

www.avito.ru Гараж, > 30 м² - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Гараж, > 30 м²

1 480 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 07:18



8 903 940-55-44

Написать сообщение

Частное лицо

Агентство  
На Avito с августа 2011  
Завершено 8 объявлений



6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Евгений

№ 1426483193, 2056 (+3)



www.avito.ru Гараж, > 30 м² - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Гараж, > 30 м² 1 480 000 ₽

Евгений

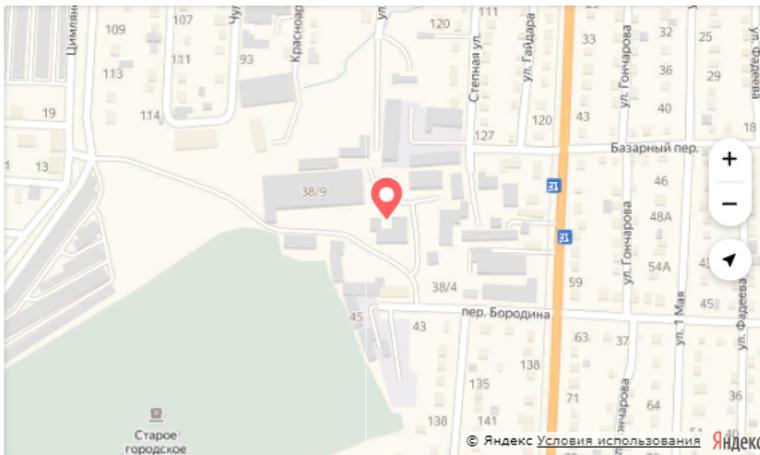
8 903 940-55-44

Написать сообщение

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: железобетонный; Охрана: да

Кемеровская область, Белово

Скрыть карту ^



Гараж, &gt; 30 м² 1 480 000 ₽

Евгений

8 903 940-55-44

Написать сообщение

Продам большой капитальный гараж!  
Размер 15 x 13  
Ворота: первые: 3 x 3, вторые: 4 x 3  
Крыша: плиты перекрытия, обшитые профлистом  
Пол: асфальт  
В гараже: свет 220В и 380В  
Отличное местоположение (район центра города)  
удобный подъезд для фуры или любого другого транспорта  
Возможно использовать как в личных целях,  
так и под коммерческую деятельность (магазин, склад, СТО, шиномонтаж и т.д.)  
Очень низкий налог, т.к. по документам гараж.  
Документы готовы.  
Местонахождение: г. Белово, бывшая грузовая автобаза  
Возможен обмен на легковой автомобиль, квартиру в городе. Варианты.

[https://www.avito.ru/belovo/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1426483193](https://www.avito.ru/belovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1426483193)

## Характеристики объектов аналогов:

Таблица 18

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62	Кемеровская область, посёлок городского типа Яшкино	Кемеровская область, посёлок городского типа Зеленогорский	Кемеровская область, Белово
Стоимость в руб.		850000	300 000	1480 000
Общая площадь, кв.м.	48,7 108,1 51,8 51,9 111,1 110,5 53,1	192	96	195
Период предложения	09.2019	09.2019	08.2019	09.2019
Функциональное назначение (использование)	Гаражные боксы	Гаражные боксы	Гаражные боксы	Гаражные боксы
Местоположение	Крапивинский район, пгт Зеленогорский	пгт Яшкино	Крапивинский район, пгт Зеленогорский	г. Белово
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Наличие коммуникаций	Отопление, Электроснабжение	Отопление, Электроснабжение	Отопление, Электроснабжение	Отопление, Электроснабжение
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yashkino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_439301529">https://www.avito.ru/yashkino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_439301529</a>	<a href="https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1291841227">https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1291841227</a>	<a href="https://www.avito.ru/belovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1426483193">https://www.avito.ru/belovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1426483193</a>

## Расчетная таблица

Таблица 19

Элементы сравнения	Единица		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62	Кемеровская область, посёлок городского типа Яшкино	Кемеровская область, посёлок городского типа Зеленогорский	Кемеровская область, Белово
Цена продажи объекта	Руб.		850000	300 000	1480 000
Общая площадь	м2	48,7 51,8 51,9 53,1	192	96	195
Цена за един. общей площади, руб./кв.м.	руб./кв.м		4427,083	3125,000	7589,744
Условия продажи		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10	-10	-10
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Условия рынка (время продажи)		09.2019	09.2019	08.2019	09.2019
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости		Без учета ЗУ	Без учета ЗУ	Без учета ЗУ	Без учета ЗУ
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769

Местоположение		Крапивинский район, пгт Зеленогорский	пгт Яшкино	Крапивинский район, пгт Зеленогорский	г. Белово
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-22,00</b>
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	5328,000
Функциональное назначение (использование)		Гаражные боксы	Гаражные боксы	Гаражные боксы	Гаражные боксы
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м2		3984,375	2812,500	5328,000
Площадь		48,7 51,8 51,9 53,1	192	96	195
Корректировка	%		<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		4103,906	2812,500	5487,840
Материал стен		Кирпичные	Кирпичные	Железобетонный	Железобетонный
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		4103,906	2812,500	5487,840
Физическое состояние и внутренняя отделка		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		4103,906	2812,500	5487,840
Коммуникации		Отопление, Электро- снабжение	Отопление, Электроснаб- жение	Отопление, Электроснаб- жение	Отопление, Электро- снабжение
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		4103,906	2812,500	5487,840
Коэффициент вариации	%			26	
Сумма корректировок			13,00	10,00	35,00
Весовой коэффициент			0,388	0,414	0,198
Цена за един. общей площа- ди	руб./м2		<b>3843,93</b>		

Элементы сравнения	Единица		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		<b>Кемеровская Область, Крапивинский Муници- пальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62</b>	<b>Кемеровская об- ласть, посёлок го- родского типа Яш- кино</b>	<b>Кемеровская область, посёлок городского типа Зеленогорский</b>	<b>Кемеровская область, Белово</b>
Цена продажи объекта	Руб.		850000	300 000	1480 000
Общая площадь	м2	108,1 111,1 110,5	192	96	195
Цена за един. общей площа- ди, руб./кв.м.	руб./кв.м		4427,083	3125,000	7589,744
Условия продажи		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Условия рынка (время про- дажи)		09.2019	09.2019	08.2019	09.2019
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Доля стоимости земли в стоимости комплекса не- движимости		Без учета ЗУ	Без учета ЗУ	Без учета ЗУ	Без учета ЗУ
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	6830,769
Местоположение		Крапивинский район, пгт Зеленогорский	пгт Яшкино	Крапивинский район, пгт Зеленогорский	г. Белово

Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-22,00</b>
Скорректированная ставка	руб./м2		3984,375	2812,500	5328,000
Функциональное назначение (использование)		Гаражные боксы	Гаражные боксы	Гаражные боксы	Гаражные боксы
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м2		3984,375	2812,500	5328,000
Площадь		108,1 111,1 110,5	192	96	195
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>-2,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		3984,375	2756,250	5328,000
Материал стен		Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		3984,38	2756,25	5328,00
Физическое состояние и внутренняя отделка		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		3984,38	2756,25	5328,00
Коммуникации		Отопление, Электроснабжение	Отопление, Электроснабжение	Отопление, Электроснабжение	Отопление, Электроснабжение
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м2		3984,38	2756,25	5328,00
Коэффициент вариации	%		26		
Сумма корректировок			10,00	12,00	32,00
Весовой коэффициент			0,407	0,389	0,204
Цена за един. общей площади	руб./м2		<b>3780,5</b>		

**Объяснение корректировок:**

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

**Корректировка на условие продажи**Поправка на уторговывание, увеличения цены в процессе аукциона

На основании данных основании информации, размещенной на сайте <https://www.statrielt.ru>, по результатам опроса практикующих специалистов оценщиков, работающих на рынке принята нижняя граница интервала и составляет -10% (см. Анализ рынка п.8.5). Таким образом, корректировка для всех аналогов составит -10%.

Изменение цен во времени

(для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату предложения). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно уровень продаж. Составляющими фактора являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.п.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В данном случае, все объекты аналоги выставлены на рынок в период 1-2 мес., поэтому действие данного фактора отсутствует. Корректировка не проводилась.

**Корректировка на местоположение:**

Расчет данной корректировки проведем на основании данных справочника оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том I, часть I, 2016г. издания, автор Л.А. Лейфер, стр. 71 п. 3.2. «Статус населенного пункта»

**Расчет величины корректировок на местоположение в пределах области**

Таблица 21

Местоположение	Отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение (К)	Поправка
Объект оценки- Крапивинский район, пгт Зеленогорский	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	
Аналог №1, пгт Яшкино	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0%
Аналог №2 – Крапивинский район, пгт Зеленогорский	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0%
Аналог №3 г. Белово	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	$(0,57/0,73=0,78)$ -22%

Размер поправки рассчитан по формуле:  $(K_0/K_A)$ , где К- корректирующий коэффициент.

**Корректировка на физическое состояние.**

По оценкам специалистов в области строительства и оценки (<https://www.statrielt.ru>) величина изменения стоимости от физического состояния представлена в п. 8.5.

Все объекты находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь:**

Для расчета поправки используем информацию, отраженную в справочнике оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», том I, Часть I, 2016г. издания, автор Л.А. Лейфер, стр. 154.

**Величина корректировок на площадь**

Наименование объекта	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Диапазон площади, м <sup>2</sup>	Корректировка на площадь
Объекты оценки	48,7	Менее 100	
	51,8		
	51,9		
	53,1		
Объект-аналог №1	192	100-300	+3%
Объект-аналог №2	96	Менее 100	0%
Объект-аналог №3	195	100-300	+3%

Таблица 23

Наименование объекта	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Диапазон площади, м <sup>2</sup>	Корректировка на площадь
Объекты оценки	108,1	100-300	
	111,1		
	110,5		
Объект-аналог №1	192	100-300	0%
Объект-аналог №2	96	Менее 100	-2%
Объект-аналог №3	195	100-300	0%

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

**Вывод:**

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен весового коэффициента, учитывающего степень отличия объекта сравнения от объекта оценки. В результате мы имеем возможность определить скорректированную цену 1 кв.м. данного типа недвижимости.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1}, \text{ где}$$

Вес<sub>i</sub> – вес i-ого аналога

Val<sub>i</sub> - i-ая валовая корректировка.

∑ Val<sub>i</sub> - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

**Определение стоимости нежилых помещений**

Обоснованием вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен весового коэффициента, учитывающего степень отличия объекта сравнения от объекта оценки. В результате мы имеем возможность определить скорректированную цену 1 кв.м. данного нежилого помещения.

Таким образом, стоимость нежилого помещения общей площадью 48,7 кв.м. составит  $3843,93 \times 48,7 = 187\ 000$  руб.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 51,8 кв.м. составит  $3843,93 \times 51,8 = 199\ 000$  руб.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 51,9 кв.м. составит  $3843,93 \times 51,9 = 200\ 000$  руб.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 53,1 кв.м. составит  $3843,93 \times 53,1 = 204\ 000$  руб.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 108,1 кв.м. составит  $3780,5 \times 108,1 = 409\ 000$  руб.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 111,1 кв.м. составит  $3780,5 \times 111,1 = 420\ 000$  руб.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 110,5 кв.м. составит  $3780,5 \times 110,5 = 418\ 000$  руб.

**Таким образом, стоимость нежилых помещений, определённая сравнительным подходом, по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки с учётом округления и НДС составит:**

Таблица 23

Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1	48,7	<b>187 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2	108,1	<b>409 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3	51,8	<b>199 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район,	51,9	<b>200 000</b>

	Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4		
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	111,1	<b>420 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	110,5	<b>418 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	53,1	<b>204 000</b>
<b>ИТОГО</b>			<b>2 037 000</b>

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Итоговая рыночная стоимость Объектов муниципальной собственности, на дату оценки 05.09.2018г., составляет с учетом округлений:

Таблица 24

Наименование объектов	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4292	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1	48,7	<b>187 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4287	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 2	108,1	<b>409 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4291	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 3	51,8	<b>199 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4293	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4	51,9	<b>200 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4288	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	111,1	<b>420 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4289	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	110,5	<b>418 000</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером: 42:05:0110001:4290	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	53,1	<b>204 000</b>
<b>ИТОГО</b>			<b>2 037 000</b>

**2 037 000**

**(Два миллиона тридцать семь тысяч) рублей**

Оценщик

Муравьева Ю.А.

### 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- Фридман, Н. Ордзуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Изд-во «Дело», 1997.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости»; под редакцией дэн В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», С. В. Грибовский, «ПИТЕР», 2001г.
- «Оценка недвижимости», под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – М.: финансы и статистика 2007
- «Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол №1 от 12.11.2004г.
- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества». Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», серия «В помощь специалисту – практику», выпуск 4 и 5. Москва 2004.
- «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
- Информационные сообщения фонда имущества Кемеровской области о проведении торгов по продаже права аренды земельного участка;
- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфер., 2016.
- Интернет сайты:
- <http://www.appraiser.ru>
- [www.sibestate.ru](http://www.sibestate.ru)
- <http://www.sbrf.ru>

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Хоттей» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Общество с ограниченной ответственностью «Хоттей» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ, Федеральными стандартами оценки «ФСО №№1,2,3,7»;

- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

- Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

## **15.ПРИЛОЖЕНИЕ**

Отчет №42К/2019  
Фото объекта оценки









ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ I ЧАСТЬ I  
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое  
Актуализированное  
и расширенное

Таблицы,  
Графики,  
Гистограммы.

Нижний Новгород 2016

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 18

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена	1,00	1,00	1,00
Областной центр	0,81	0,73	0,89
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,64	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,57	0,47	0,68
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,45	0,36	0,57
Прочие населенные пункты			
Удельная арендная ставка	1,00	1,00	1,00
Областной центр	0,81	0,72	0,89
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,64	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,58	0,48	0,68
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,47	0,36	0,58
Прочие населенные пункты			

74

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

цены	объект оценки	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,16
II	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
III	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
IV	IV	0,57	0,56	0,72	1,00	1,66
V	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

ставки	объект оценки	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
II	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
III	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
IV	IV	0,58	0,57	0,73	1,00	1,63
V	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

75

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

### ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое  
Актуализированное  
и расширенное

Таблицы  
Графики  
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

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

Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,46	0,46	0,51
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,60	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

52

#### 6.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)

аналога. В противном случае, модель выдаст неверные результаты корректировки.

Следует обратить внимание, что все корректировки, используемые для учета масштабного фактора, заданы в матричном виде, что, по мнению авторов, должно существенно упростить работу оценщика с этими коэффициентами. При этом следует обратить внимание на то, что, если аналог имеет меньшую площадь, чем объект оценки, значения корректировок меньше 1. В противном случае, если аналог имеет большую площадь, чем объект оценки, то значение корректировки больше 1.

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

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,80	0,79	0,81
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,81	0,80	0,82
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,78	0,77	0,80
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС площадью 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га	0,81	0,80	0,82

172

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Площадь, га	Земельные участки под индустриальную застройку				
	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки <1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Площадь, га	Земельные участки под офисно-торговую застройку				
	аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки <0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Площадь, га	Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
	аналог			
	<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки <10	1,00	1,08	1,22	1,28
10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Площадь, га	Земельные участки под МЖС			
	аналог			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки <0,5	1,00	1,06	1,16	1,23
0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
≥5	0,81	0,87	0,95	1,00

176

Отчет №42К/2019  
Информация используемая в анализе рынка

torgi.gov.ru Извещение №020218/0069441/02: Торги - официальный сайт

[Назад к торгам](#)

**Виды торгов**

**Торги**

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

**Антимонопольный контроль**

- Реестр жалоб по торгам
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным

**Продажа государственного и муниципального имущества**

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие Лоты (9) Документы (5) Изменения (10) Разъяснения (0) Жалобы (0)

**Организатор торгов:** МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И МУНИЦИПАЛЬНОМУ ИМУЩЕСТВУ ГОРОДА БЕЛОВО"

**Дата и время публикации извещения:** 02.02.2018 11:42

**Дата и время окончания приема заявок:** 27.02.2018 12:00

**Место и срок подведения итогов:** Подведение итогов состоится 06.03.2018 в 11-00 часов по адресу: Кемеровская область, г.Белово, ул.Октябрьская, д.27, каб.203 (2 этаж).

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

**Итоги приватизации**

**Статус торгов:** Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

**Наименование и характеристика имущества:** Нежилое здание (здание гаража) общей площадью 285,4 кв. м, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Белово, ул. Добролюбова, д. 27.

**Итоги приватизации/продажи:** Торги не состоялись

**Тип имущества:** Здание

**Вид собственности:** Муниципальная

torgi.gov.ru Извещение №020218/0069441/02: Торги - официальный сайт

антимонопольного законодательства

- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

**Планирование и результаты приватизации**

- Приватизация федерального имущества
- Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ
- Приватизация муниципального имущества
- Отчеты о результатах приватизации федерального имущества
- Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ
- Архив

**Основная информация**

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

**Справочная информация**

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

**Решение собственника о проведении торгов:** Решение Совета народных депутатов Беловского городского округа от 25.01.2018 № 63/306.

**Валюта лота:** рубли

**Наименование и характеристики имущества:** Нежилое здание (здание гаража) общей площадью 285,4 кв. м, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Белово, ул. Добролюбова, д. 27.

**Страна размещения:** РОССИЯ

**Место нахождения имущества:** Кемеровская обл, Белово г, Добролюбова ул

**Детальное местоположение:** Кемеровская область, г. Белово, ул. Добролюбова, д. 27.

**Начальная цена продажи имущества:** 476 000 руб.

**Минимальная цена:** 238 000 руб.

**Шаг аукциона:** 23 800 руб.

**Шаг понижения:** 47 600 руб.

**Перечень представляемых покупателями документов:** Перечень представляемых покупателями документов содержится в прикрепленном документе "Извещение".

**Обременение:** Да

**Описание обременения:** Одновременно покупателю осуществляется отчуждение земельного участка площадью 344 кв. м, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Белово, ул. Добролюбова, д. 27, по цене 419 000 рублей. Стоимость земельного участка не является предметом торгов в ходе продажи посредством публичного предложения.

**Размер задатка:** 95 200 руб.

**Срок и порядок внесения задатка:** Задаток вносится в любой момент до подачи заявки, но не позднее окончания срока приема заявок.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=26147443&lotId=26149062&prevPageN=5>

[Назад к торгам](#)

## Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие Лоты (1) Документы (1) Изменения (3) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ Г. ЮРГА

Дата и время публикации извещения: 03.10.2018 06:42

Дата и время окончания приема заявок: 29.10.2018 17:30

Место и срок подведения итогов: Итоги торгов подводятся в месте и в день их проведения.

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

## Итоги приватизации

Статус торгов: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Наименование и характеристика имущества: Нежилое помещение (гараж), назначение: нежилое помещение, общей площадью 657,0 кв.м., расположенное по адресу г. Юрга Кемеровской области, ул. Исайченко, д. 1а, пом. 1, кадастровый номер 42:36:0101003:6860 с земельным участком, площадью 772 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – земельные участки разрешенного использования – земельные участки служебных гаражей и автостоянок служебного транспорта, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Исайченко 1а, кадастровый номер 42:36:0101003:4544.

- Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ
- Приватизация муниципального имущества
- Отчеты о результатах приватизации федерального имущества
- Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ
- Архив

## Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

## Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

## Наименование и характеристики имущества:

Нежилое помещение (гараж), назначение: нежилое помещение, общей площадью 657,0 кв.м., расположенное по адресу г. Юрга Кемеровской области, ул. Исайченко, д. 1а, пом. 1, кадастровый номер 42:36:0101003:6860 с земельным участком, площадью 772 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – земельные участки служебных гаражей и автостоянок служебного транспорта, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Исайченко 1а, кадастровый номер 42:36:0101003:4544.

## Страна размещения:

РОССИЯ

## Место нахождения имущества:

Кемеровская обл, Юрга г, Исайченко ул

## Детальное местоположение:

Нежилое помещение (гараж), назначение: нежилое помещение, общей площадью 657,0 кв.м., расположенное по адресу г. Юрга Кемеровской области, ул. Исайченко, д. 1а, пом. 1, кадастровый номер 42:36:0101003:6860 с земельным участком, площадью 772 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – земельные участки служебных гаражей и автостоянок служебного транспорта, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская

## Начальная цена продажи имущества:

1 630 000 руб.

## Шаг аукциона:

1 000 руб.

К заявке на участие в торгах муниципального имущества прилагаются документы:  
юридические лица:  
заверенные копии учредительных документов;  
документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30869656&lotId=30869681&prevPageN=5>

[Назад к торгам](#)

## Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие Лоты (14) Документы (3) Изменения (32) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ПРОКОПЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Дата и время публикации извещения: 04.05.2018 07:20

Дата и время окончания приема заявок: 04.06.2018 17:00

Место и срок подведения итогов: 653033, Кемеровская область, г.Прокопьевск, пр-т Гагарина, 1в, каб. № 55, 08.06.2018г

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

**Итоги приватизации**

Статус торгов: Состоявшийся

Наименование и характеристика имущества: нежилое здание (здание гаражей) с земельным участком с кадастровый номером 42:32:10103015:0338, общей площадью здания 218,4 кв.м, площадь земельного участка 260 кв.м, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, Рудничный район, ул. Ноградская, 11, литер Б.

Покупатель: Дяттерева Дина Владимировна

Цена сделки: 567 050 руб.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=27909969&lotId=27911001&prevPageN=5>

[Назад к торгам](#)

## Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие Лоты (2) Документы (19) Изменения (5) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов: ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ФОНД ИМУЩЕСТВА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

Дата и время публикации извещения: 09.08.2018 07:23

Дата и время окончания приема заявок: 17.09.2018 15:00

Место и срок подведения итогов: г.Кемерово, ул.Дарвина 4, каб.222, 21.09.2018 в 11-00

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

**Итоги приватизации**

Статус торгов: Состоявшийся

Наименование и характеристика имущества: Здание гаража общей пл.155,5 кв.м, совместно с земельным участком, пл.318 кв.м, кадастровый №42:20:0101007:1130, по адресу: Кемеровская обл, г.Анжеро-Судженск, ул.Северная 31.

Покупатель: Шилов Виктор Анатольевич

Цена сделки: 341 000 руб.

Итоги приватизации/продажи: Победителем признан Шилов Виктор Анатольевич. Протокол №51 от 21.09.2018г.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29755944&lotId=29756317&prevPageN=5>

[Назад к торгам](#)

**Продажа государственного и муниципального имущества**

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие Лоты (9) Документы (2) Изменения (13) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТАЙГИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Дата и время публикации извещения: 07.09.2018 06:58

Дата и время окончания приема заявок: 08.10.2018 17:00

Место и срок подведения итогов: Кемеровская область, город Тайга, ул. 40 лет Октября, 23, каб. 53, 18.10.2018

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

**Итоги приватизации**

Статус торгов: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Наименование и характеристика имущества: Гараж, расположенный по адресу: Кемеровская область, г.Тайга, пр.Пролетарский,87, год ввода в эксплуатацию 1970, общая полезная площадь 45,9 кв.м., высота 3,28 м, число этажей 1, вид внутренней отделки – простая, фундамент – кирпичный ленточный, стены наружные и внутренние – кирпичные, перекрытия – деревянные, кровля – шифер, полы – бетонные, проемы дверные – простые металлические, оконные – двойные глухие, отопление – центральное, водопровод – городская сеть, электроснабжение – скрытая проводка.

- Приватизация муниципального имущества
- Отчеты о результатах приватизации федерального имущества
- Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ
- Архив

**Основная информация**

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

**Справочная информация**

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Валюта лота: рубли

Наименование и характеристики имущества: Гараж, расположенный по адресу: Кемеровская область, г.Тайга, пр.Пролетарский,87, год ввода в эксплуатацию 1970, общая полезная площадь 45,9 кв.м., высота 3,28 м, число этажей 1, вид внутренней отделки – простая, фундамент – кирпичный ленточный, стены наружные и внутренние – кирпичные, перекрытия – деревянные, кровля – шифер, полы – бетонные, проемы дверные – простые металлические, оконные – двойные глухие, отопление – центральное, водопровод – городская сеть, электроснабжение – скрытая проводка.

Страна размещения: РОССИЯ

Место нахождения имущества: Кемеровская обл, Тайга г, Пролетарский пр-кт

Детальное местоположение: Кемеровская обл, Тайга г, Пролетарский пр-кт,87

Начальная цена продажи имущества: 341 000 руб.

Минимальная цена: 170 500 руб.

Шаг аукциона: 3 410 руб.

Шаг понижения: 17 050 руб.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30366092&lotId=30366685&prevPageN=5>

**Продажа государственного и муниципального имущества**

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие Лоты (1) Документы (10) Изменения (3) Разъяснения (0) Жалобы (0)

**Организатор торгов:** ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ФОНД ИМУЩЕСТВА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

**Дата и время публикации извещения:** 28.06.2018 11:16

**Дата и время окончания приема заявок:** 06.08.2018 15:00

**Место и срок подведения итогов:** г.Кемерово, ул.Дарвина 4, каб.222, 10.08.2018г в 11-00

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

**Итоги приватизации**

**Статус торгов:** Несостоявшийся с единственным участником

**Наименование и характеристика имущества:** Гараж, назначение: нежилое здание, 1 – этажный, общая пл.535,7 кв.м, адрес: Кемеровская обл, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Красноармейская 26, кадастровый (или условный) номер: 42:15:0103003:1492. Продавец: Автономное учреждение Кемеровской области «Мариинский лесхоз».

**Покупатель:** ИП Кудринский Михаил Тимофеевич

**Цена сделки:** 713 000 руб.

**Итоги приватизации/продажи:** Аукцион признан несостоявшимся с единственным участником ИП Кудринский Михаил Тимофеевич. Протокол №98 от 08.08.2018г.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28984545&lotId=28984778&prevPageN=13>

←Назад к поиску

**Гараж, > 30 м<sup>2</sup>** **₽430,000**

zelenogorskiy/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1477451994

<b>Категория</b>	Гаражи и машиноместа	<b>Оператор</b>	ООО "Т2 Мобайл"
<b>Контакт</b>	Ольга	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	8*5*5*1*0*1	<b>Номер</b>	1477451994
<b>Адрес</b>	Кемеровская область, Тяжинский район, Тяжин Восточная 1	<b>Метро</b>	не задано
		<b>Расположение</b>	Россия, Зеленогорский
		<b>Дата публикации</b>	Tue Mar 26 2019
		<b>Дата обновления</b>	Tue Mar 26 2019
		<b>Дата скачивания</b>	Tue Mar 26 2019
		<b>Снимок оригинального объявления</b>	не хватает лимитов для просмотра

Продаётся кирпичный гараж (бокс) общей площадью 305 кв/м. Отопление, свет, смотровая яма и прочее.

[zelenogorskiy/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1477451994](https://ruads.org/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1477451994)

# Гараж, > 30 м²

1 480 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 07:18



8 903 940-55-44

Написать сообщение

Частное лицо

Агентство

На Avito с августа 2011

Завершено 8 объявлений



6 объявлений пользователя

Контактное лицо

Евгений

№ 1426483193, 2056 (+3)



Гараж, > 30 м² 1 480 000 ₽

Евгений

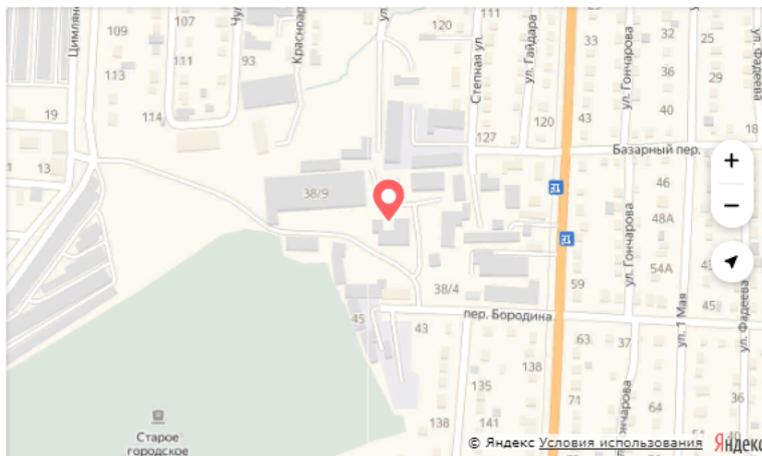
8 903 940-55-44

Написать сообщение

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: железобетонный; Охрана: да

Кемеровская область, Белово

Скрыть карту ^



Гараж, &gt; 30 м² 1 480 000 ₽

Евгений

8 903 940-55-44

Написать сообщение

Продам большой капитальный гараж!  
 Размер 15 x 13  
 Ворота: первые: 3 x 3, вторые: 4 x 3  
 Крыша: плиты перекрытия, обшитые профлистом  
 Пол: асфальт  
 В гараже: свет 220В и 380В  
 Отличное местоположение (район центра города)  
 удобный подъезд для фуры или любого другого транспорта  
 Возможно использовать как в личных целях,  
 так и под коммерческую деятельность (магазин, склад, СТО, шиномонтаж и т.д.)  
 Очень низкий налог, т.к. по документам гараж.  
 Документы готовы.  
 Местонахождение: г. Белово, бывшая грузовая автобаза  
 Возможен обмен на легковой автомобиль, квартиру в городе. Варианты.

[https://www.avito.ru/belovo/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1426483193](https://www.avito.ru/belovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1426483193)
[www.avito.ru](#) [Гараж, > 30 м² - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito](#) — Объявления на сайте Avito

Гараж, &gt; 30 м²

2 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 августа в 20:25



8 913 428-97-98

Написать сообщение

Vladimir Turchin

Частное лицо

На Avito с декабря 2015

Завершено 7 объявлений

2 объявления пользователя

№ 1813889693, 163 (+2)



Гараж, > 30 м² 2 500 000 ₽

Vladimir Turchin

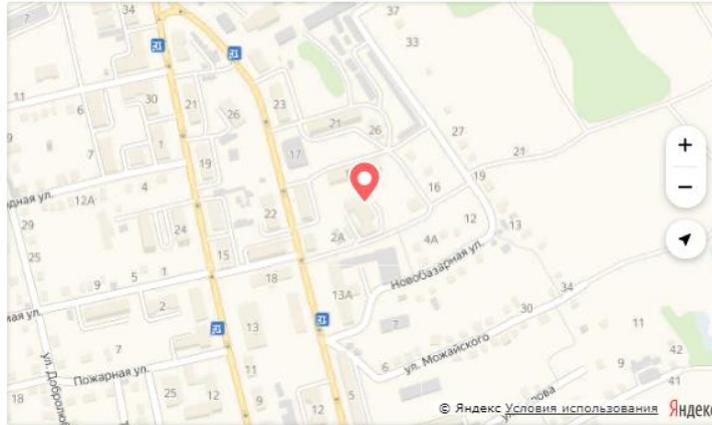
8 913 428-97-98

Написать сообщение

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Кемеровская область, Киселёвск, Новобазарная улица, 4

Скрыть карту



Продам кирпичный гараж S-600м2, 9 ворот смотровые ямы,автоподъемники ,перегородки (от 54м2 до 160м2)+ склад+баня+автономная котельная+автомойка +стоянка 20сот. Территория огорожена бетонным забором. Электричество 380, холодная вода. Строения и земля в собственности. Возможен торг,обмен.

[https://www.avito.ru/kiselevsk/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1813889693](https://www.avito.ru/kiselevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1813889693)

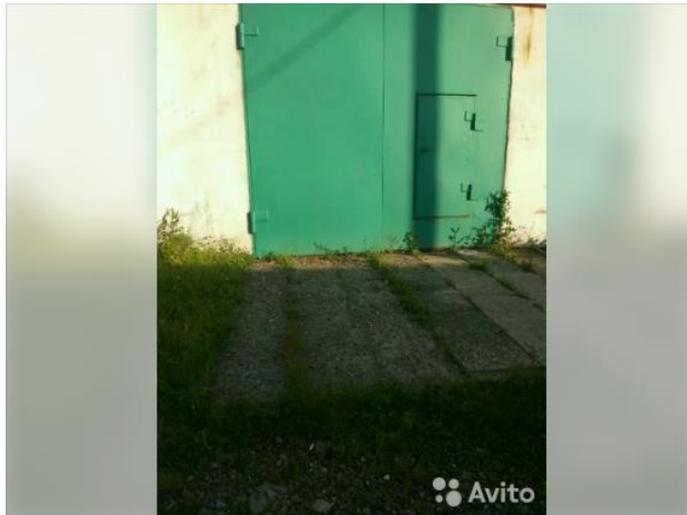
## Гараж, > 30 м²

430 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

12 августа в 21:32



8 951 169-77-15

Написать сообщение

Частное лицо  
На Avito с августа 2016



2 объявления пользователя

№ 1573808734, 1373 (+2)

Гараж, > 30 м² 430 000 ₽

8 951 169-77-15

Написать сообщение

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Кемеровская область, Калтан

Показать карту

Район ул Калинина 3 а 45квБольшой длина9метров, на 2машины, свет свой счетчик ,ворота ширина 3метр высота2.85 Без ямы и погреба.

[https://www.avito.ru/kaltan/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1573808734](https://www.avito.ru/kaltan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1573808734)

## Гараж

470 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

12 августа в 20:25



8 904 966-97-38

Написать сообщение

Александр

Частное лицо

На Avito с августа 2018



№ 1367035513, 1223 (+1)



Гараж 470 000 ₽

Александр

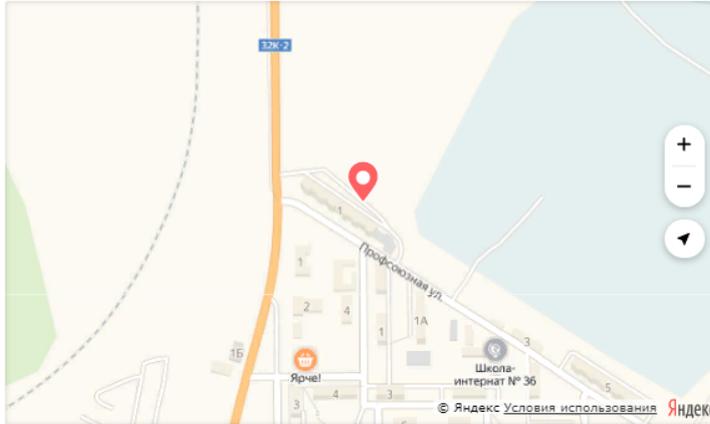
8 904 966-97-38

Написать сообщение

Тип гаража: кирпичный; Охрана: да

Кемеровская область, Беловский городской округ, посёлок городского типа Грамотеино, Профсоюзная улица, 1

Скрыть карту ^



Продам гараж 41 кв.м, 5м\*8м, 2010г. постройки по адресу ул. профсоюзная блок 4 строение №2.

[https://www.avito.ru/gramoteino/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_1367035513](https://www.avito.ru/gramoteino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1367035513)

Все объявления в Зеленогорском / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Купить / Гаражи / Железобетонный

В каталог Следующее →

## Гараж, &gt; 30 м²

380 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 августа в 09:22

Площадь: &gt; 30 м²; Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Кемеровская область, Полысаево, Республиканская улица

Показать карту ^

8 950 274-29-42

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Продам гараж 41 кв.м. большие ворота, смотровая яма, большой глубокий погреб, пол бетонированный, за пятой горбольницей в последнем ряду. Для реального покупателя торг.

татьяна

Частное лицо

На Avito с октября 2017



12 объявлений пользователя

[https://www.avito.ru/polysaevo/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1760953978](https://www.avito.ru/polysaevo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1760953978)

# Гараж, > 30 м²

850 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 13:25



8 951 162-02-95

Игорь  
Частное лицо  
На Avito с октября 2014



№ 439301529, 3908 (+1)



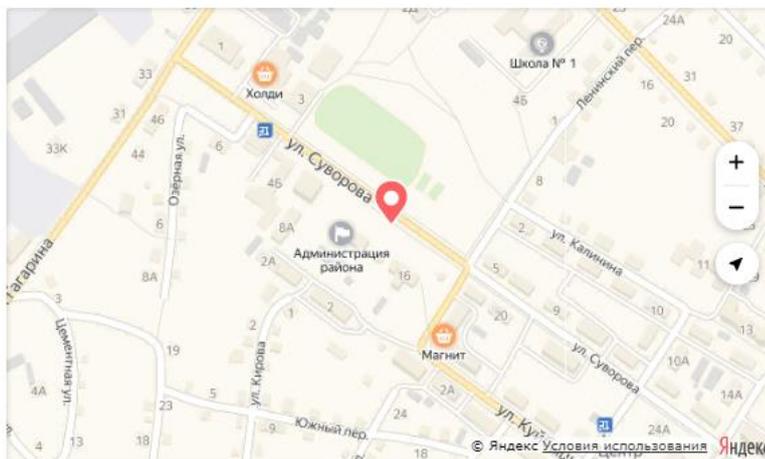
Гараж, > 30 м² 850 000 ₽

Игорь 8 951 162-02-95

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Кемеровская область, посёлок городского типа Яшкино

Скрыть карту ↙



Продаю капитальный гараж 192 м2., вместимость (около 10-12 легковых машин), электричество.380 Вт, есть возможность подключения к центральному отоплению (батареи в наличии). Пол бетонный. Перекрыта крыша (профлист) Установлена печка. Имеется площадка перед гаражом Можно использовать под склад. Рассмотрю предложения аренды с дальнейшим выкупом, или обмен.

[https://www.avito.ru/yashkino/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_439301529](https://www.avito.ru/yashkino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_439301529)

## Гараж, &gt; 30 м²

450 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

7 августа в 20:25



8 913 426-34-00

[Написать сообщение](#)

виталий

Частное лицо

На Avito с марта 2017

Завершено 4 объявления



3 объявления пользователя

№ 974809189, 1888 (+4)

[Гараж, > 30 м²](#) 450 000 ₽

виталий

8 913 426-34-00

[Написать сообщение](#)

Площадь: &gt; 30 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Кемеровская область, Междуреченск, микрорайон Восточный

[Показать карту](#)

хорошее место для начала бизнеса.бокс 72м,ворота 2.50 на 3м,утеплены,печь заводская для обогрева,свет 220 и 380.за переездом влево,клдс.большой двор.возможна рассрочка до 2 мес.,доплата авто не дороже 200т.,обмен на общагу,варианты предлагайте.звоните не часто захожу

<https://www.avito.ru/kemerovskaya-oblast-mezhdurechensk/garazhi-i-mashinomesta/garazh-30-m-974809189>

## Гараж, > 30 м²

400 000 ₽

3 сентября в 20:46



8 908 959-06-84

Написать сообщение

**Вячеслав**  
 Частное лицо  
 На Авито с сентября 2013  
 Завершено 8 объявлений



№ 1660645603, 474 (+4)

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Кемеровская область, Юрга, улица Исайченко, 11А

[Показать карту](#)

400 000 ₽

Вячеслав

8 908 959-06-84

Написать сообщение

Продам кирпичный гараж под Газель по ул. Исайченко (в районе 15 школы) площадь 42 кв.м.

[https://www.avito.ru/yurga/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1660645603](https://www.avito.ru/yurga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1660645603)

## Гараж, > 30 м²

800 000 ₽ ~~850 000 ₽~~

Вчера в 12:43



8 951 188-19-47

Написать сообщение  
 Отвечает за несколько часов

**Арсений**  
 Частное лицо  
 На Авито с июня 2018  
 Завершено 4 объявления



5 объявлений пользователя

№ 1770564671, 938 (+7)

Площадь: > 30 м²; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

Гараж, > 30 м<sup>2</sup> 800 000 ₽

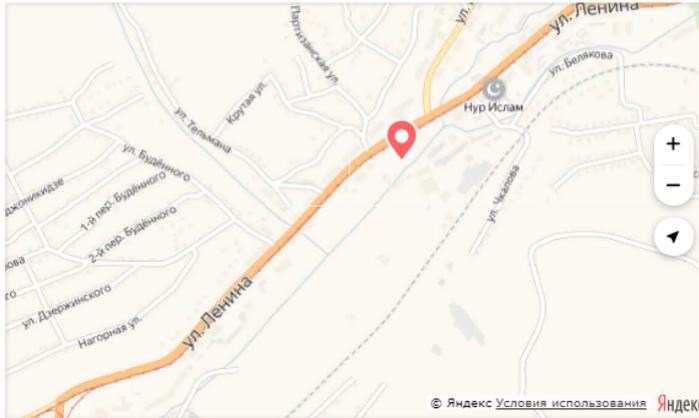
Арсений

8 951 188-19-47

Написать сообщение

Кемеровская область, Осинники, Базарная улица, 5А

Скрыть карту ^



ЦЕНА НА НЕСКОЛЬКО ДНЕЙ!!!!Продам 2 гаража под одной крышей, общей площадью 147 кв.м и землей под ним, земля и строение в собственности, свет подведен(220 и 380в) подъезд круглый год, рядом магазин светофор, большие ворота, войдет 3 камаза, есть возможность подвести воду. Рассмотрю варианты обмена на недвижимость, авто, дачи, возможна моя доплата. Торг. все вопросы по телефону,

[https://www.avito.ru/osinniki/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1770564671](https://www.avito.ru/osinniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1770564671)
[Все объявления в Зеленогорском](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / [Купить](#) / [Гаражи](#) / [Кирпичный](#)
[В каталог](#) [Следующее](#) →
Гараж, > 30 м<sup>2</sup>

4 200 000 ₽



5 сентября в 06:59

Площадь: > 30 м<sup>2</sup>; Тип гаража: кирпичный; Охрана: нет

8 913 400-45-54

Кемеровская область, Анжеро-Судженск, Горняцкая улица, 4

[Показать карту](#)

юлия

Частное лицо

На Avito с мая 2017

Завершено 4 объявления



3 объявления пользователя

Продам гаражные боксы в центре города по адресу ул. Горняцкая,4, около ТЦ Спутник. Бокс разделен на 4 части: две части размером 12м\*7.5м каждая и две части размером 12м\*20м каждая. Общая площадь 600 м2

№ 1672653209, 1201 (+2)

[https://www.avito.ru/anzhero-sudzhensk/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1672653209](https://www.avito.ru/anzhero-sudzhensk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1672653209)

## Гараж, &gt; 30 м²

500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 сентября в 10:17



8 913 123-34-90

Написать сообщение

Рустам Гарифуллин

Частное лицо

На Avito с января 2016

Завершено 5 объявлений



3 объявления пользователя

№ 957520034, 1945 (+2)



Гараж, &gt; 30 м² 500 000 ₽

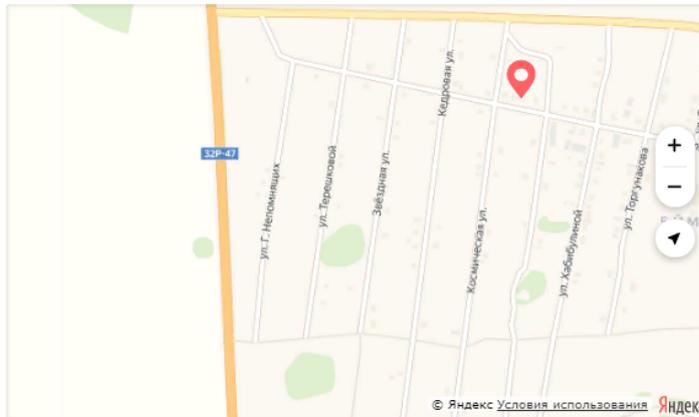
Рустам Гарифу...

8 913 123-34-90

Написать сообщение

ул Рослякова д. 16

Скрыть карту



Продается гараж, находящийся на земельном участке площадью 820 кв. м., Гараж капитальный построен из панелей и кирпича. размер 12м\*12м, пристройка размером 3м\*6м. имеется местное отопление, есть возможность подключиться к центральному отоплению. Подключён к электросети 380 Вт. Имеется канализация. проведена вода. Двое ворот. Возможность разместить 3 грузовика типа камаз, имеется ремонтная яма, а так же использовать для организации СТО. Торг в разумных пределах.

[https://www.avito.ru/mariinsk/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_957520034](https://www.avito.ru/mariinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_957520034)

# Гараж

300 000 ₽

Добавить в избранное
Добавить заметку
23 августа в 17:37



8 905 947-11-85

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**настя**  
 Частное лицо  
 На Avito с марта 2014  
 Завершено 10 объявлений

8 объявлений пользователя

№ 1291841227, 599 (+5)

Гараж 300 000 ₽

настя

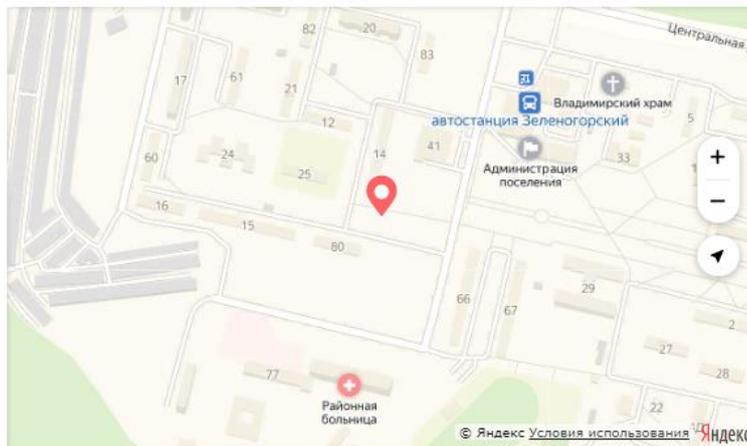
8 905 947-11-85

Написать сообщение

Тип гаража: железобетонный; Охрана: нет

Кемеровская область, посёлок городского типа Зеленогорский

Скрыть карту ^



Продам большой гараж, 6 на 16 м. Есть погреб, печка.

[https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_1291841227](https://www.avito.ru/zelenogorskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1291841227)

ruads.org Архив бесплатных объявлений

[←Назад к поиску](#)

## Гараж, > 30 м² ₽430,000

zelenogorskiy/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1477451994

<b>Категория</b>	Гаражи и машиноместа	<b>Оператор</b>	ООО "Т2 Мобайл"
<b>Контакт</b>	Ольга	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	<a href="tel:85551001">8*5*5*1*0*1</a>	<b>Номер</b>	1477451994
<b>Адрес</b>	Кемеровская область, Тяжинский район, Тяжин Восточная 1	<b>Метро</b>	не задано
		<b>Расположение</b>	Россия, Зеленогорский
		<b>Дата публикации</b>	Tue Mar 26 2019
		<b>Дата обновления</b>	Tue Mar 26 2019
		<b>Дата скачивания</b>	Tue Mar 26 2019
		<b>Снимок оригинального объявления</b>	не хватает лимитов для просмотра

Продаётся кирпичный гараж (бокс) общей площадью 305 кв/м. Отопление, свет, смотровая яма и прочее.

zelenogorskiy/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1477451994

ruads.org Архив бесплатных объявлений

[←Назад к поиску](#)

## Гараж ₽350,000

yashkino/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_1489480709

<b>Категория</b>	Гаражи и машиноместа	<b>Оператор</b>	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
<b>Контакт</b>	Саид	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	<a href="tel:8133999">8*1*3*3*9*9</a>	<b>Номер</b>	1489480709
<b>Адрес</b>	посёлок городского типа, Яшкинский район, Кемеровская область, Яшкино	<b>Метро</b>	не задано
		<b>Расположение</b>	Россия, Яшкино
		<b>Дата публикации</b>	Sun Nov 18 2018
		<b>Дата обновления</b>	Sun Nov 18 2018
		<b>Дата скачивания</b>	Tue Nov 20 2018
		<b>Снимок оригинального объявления</b>	не хватает лимитов для просмотра

Срочно Продам гараж в центре города ориентировочно (Бывший Хлеб завод) длина 10метр, ширина 4.3метр, высота 4 метр







yashkino/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_1489480709

[←Назад к поиску](#)

## Гараж, &gt; 30 м²

₽700,000

yashkino/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1097906683

<b>Категория</b>	Гаражи и машиноместа	<b>Оператор</b>	ООО "Т2 Мобайл"
<b>Контакт</b>	Аня	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	89043790347	<b>Номер</b>	1097906683
<b>Адрес</b>	посёлок , Яшкинский район, Кемеровская область, Яшкинский	<b>Метро</b>	не задано
		<b>Расположение</b>	Россия, Яшкино
		<b>Дата публикации</b>	Thu Nov 22 2018
		<b>Дата обновления</b>	Thu Nov 22 2018
		<b>Дата скачивания</b>	Fri Nov 23 2018
		<b>Снимок оригинального объявления</b>	не хватает лимитов для просмотра

Фото  
отсутствует

Продам гаражный бокс 14/12,высота 6.5!!!Отопление есть,бокс сухой!!!Отлично подойдет для постановки крупного транспорта,а так же использовать,как большой и просторный склад!

yashkino/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_1097906683

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 158.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области...

## Продам помещение свободного назначения, 158.1 м²

790 000 ₽

[♥ Добавить в избранное](#)[📌 Добавить заметку](#)

18 августа в 20:25



8 910 001-22-92

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

УРАЛСИБ

Агентство

Контактное лицо

Григорьева Светлана Алексеевна

№ 1241511621, 5200 (+5)

УРАЛСИБ

УРАЛСИБ



183 объявления агентства

Продам помещение свободно... 790 000 ₽

Григорьева Све...

8 910 001-22-92

Написать сообщение

Россия, Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, проспект Кирова, 32

Скрыть карту ^



Срочно продаю помещение теплого гараж в центре, г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Кирова, 32 а, площадь 158,1 кв.м. 9х11 + 7х6 + подсобка, высота потолка 3,9 м. Электричество, смотровая яма, рабочее состояние. Земельный участок 203,5 кв.м. в аренде.

Возможен торг. Собственник, Ленинск-Кузнецкий город, проспект Кирова 32, продается Автосервис, общ. пл. 158.1 кв.м., 1/1 этаж

[https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_158.1\\_m\\_1241511621](https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_158.1_m_1241511621)

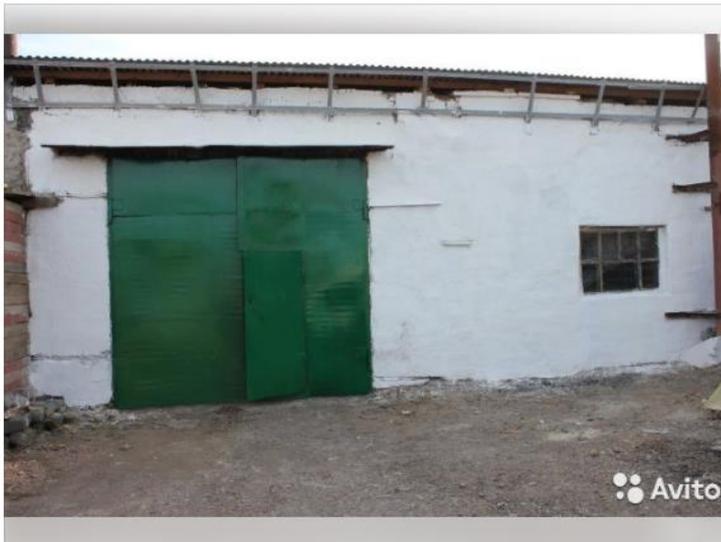
## Помещение свободного назначения, 220 м<sup>2</sup>

1 550 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 августа в 18:38



8 923 496-43-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

андрей

Частное лицо

На Авито с апреля 2011

Завершено 15 объявлений



6 объявлений пользователя

№ 1221573585, 5799 (+5)



Помещение свободного назн... 1 550 000 ₽

андрей

8 923 496-43-76

Написать сообщение

Площадь: 220 м<sup>2</sup>Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Совнархозный переулок,  
20/1[Скрыть карту](#)

Здание гараж-бокс 220м<sup>3</sup> размер 18X12 м, под любой вид деятельности, свет 380в, отопление, смотровая яма, хоз. двор огороженный бетонным забором, 300м<sup>3</sup>, 3-ое ворота сквозной проезд во двор,  
возможен обмен на грузовой автомобиль либо легковой по адекватной цене.  
возможна аренда можно с последующим выкупом

[https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_220\\_m\\_1221573585](https://www.avito.ru/leninsk-kuznetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_1221573585)

## Документы Заказчика

Министерство экономического развития Кемеровской области  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССУ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>13.09.2019</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>42:05:0110001:4289</b>	
Номер кадастрового квартала:		42:05:0110001	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.08.2019	
Рансе присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 11-110301	
Адрес:		Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 6	
Площадь, м²:		110.5	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		415819.24	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		42:05:0110001:3204	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Наименование объекта учета - Стояночный бокс. Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 27825 Номер договора на выполнение кадастровых работ: 54 Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 28.06.2019г	
Получатель выписки:		Крапивинский муниципальный район	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Аксенова И. Ю.	
		(инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(инд. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.09.2019		42:05:0110001-4289	
Катастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крапивинский муниципальный район	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 42:05:0110001:4289-42/003/2019-1 от 13.09.2019	
3.	Документы-основания:	3.1. Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись, наименование должности)	
		Аксенова И. Ю.	
		(инициалы, фамилия)	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>13.09.2019</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>42:05:0110001:4290</b>	
Номер кадастрового квартала:		42:05:0110001	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.08.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: П-110301	
Адрес:		Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 7	
Площадь, м <sup>2</sup> :		53.1	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		199819.02	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		42:05:0110001:3204	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Наименование объекта учёта - Стояночный бокс Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 27825 Номер договора на выполнение кадастровых работ: 54 Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 28.06.2019	
Получатель выписки:		Кемеровский муниципальный район	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Аксенова И. Ю.	
		(подпись, наименование должности)	
		(подпись, фамилия)	



Раздел 2

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

<b>Помещение</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>13.09.2019</u>	Раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u>42:05:0110001:4290</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>42:05:0110001:4290</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крапивинский муниципальный район		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 42:05:0110001:4290-42/003/2019-1 от 13.09.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		(подпись, наименование должности)	
		Аксенова И. Ю.	
		(подпись, фамилия)	





Раздел 2

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

<b>Помещение</b>	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
13.09.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>42:05:0110001:4291</b>	
1.   Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крапивинский муниципальный район
2.   Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 42:05:0110001:4291-42/003/2019-1 от 13.09.2019
3.   Документы-основания:	3.1. Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р
4.   Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.   Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.   Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	
(полное наименование должности)	Черданцева Ю. А.
	(подпись, фамилия)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГИСОУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <b>13.09.2019</b>	Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>42:05:0110001:4292</b>			
Номер кадастрового квартала: <b>42:05:0110001</b>			
Дата присвоения кадастрового номера: <b>30.08.2019</b>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <b>Инвентарный номер: П1-П10301</b>			
Адрес: <b>Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 1</b>			
Площадь, м <sup>2</sup> : <b>48.7</b>			
Наименование: <b>Нежилое помещение</b>			
Назначение: <b>Нежилое помещение</b>			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <b>Этаж № 1</b>			
Вид жилого помещения: <b>данные отсутствуют</b>			
Кадастровая стоимость (руб.): <b>183261.51</b>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <b>42:05:0110001:3204</b>			
Виды разрешенного использования: <b>данные отсутствуют</b>			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: <b>данные отсутствуют</b>			
Статус записи об объекте недвижимости): <b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</b>			
Особые отметки: <b>Наименование объекта учета - Стояночный бокс. Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 27825 Номер договора на выполнение кадастровых работ: 54 Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 28.06.2019</b>			
Получатель выписки: <b>Крапивинский муниципальный район</b>			
<b>СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		(подпись, наименование должности)	
		Черданцева Ю. А.	
		(инициалы, фамилия)	



Раздел 2

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

<b>Помещение</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>13.09.2019</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер: <u>42:05:0110001:4292</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крапивинский муниципальный район		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 42:05:0110001:4292-42/003/2019-1 от 13.09.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Черланцева Ю. А.	
		(подпись, фамилия)	



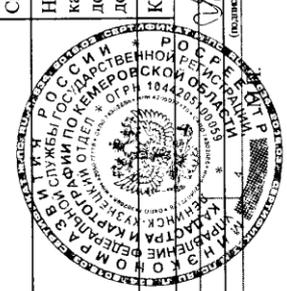
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССУ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>		(вс. объекта недвижимости)	
Лист № <u>13.09.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>42:05:0110001:4293</b>	
Номер кадастрового квартала: 42:05:0110001			
Дата присвоения кадастрового номера: 02.09.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 11-110301			
Адрес: Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 4			
Площадь, м <sup>2</sup> : 51,9			
Наименование: Нежилое помещение			
Назначение: Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.): 195303,33			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 42:05:0110001:3204			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Наименование объекта учета - Стояночный бокс Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 27825 Номер договора на выполнение кадастровых работ: 54 Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 28.06.2019.			
Получатель выписки: Крапивинский муниципальный район			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Черданцева Ю. А.	
		(подпись)	



Раздел 2

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

Помещение <small>(имеет объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<b>13.09.2019</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>42:05:0110001:4293</b>

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крапивинский муниципальный район
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 42-05:0110001:4293-42/003/2019-1 от 13.09.2019
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

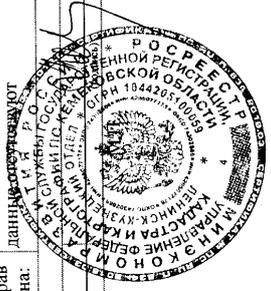
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Черданцева Ю. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>13.09.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>42:05:0110001:4287</u>	
1.   Правообладатель (правообладатели):	1.1.   Крапивинский муниципальный район
2.   Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.   Собственность, № 42:05:0110001:4287-42/003/2019-1 от 13.09.2019
3.   Документы-основания:	3.1.   Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р
4.   Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.   Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.   Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Черданцева Ю. А.	
(подпись, наименование должности)	
(подпись, фамилия)	



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВОГО УЧЕТА  
**АГЕНСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССУ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>		
Лист № <u>13.09.2019</u> Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>42:05:0110001-4288</b>	
Номер кадастрового квартала:	42:05:0110001	
Дата присвоения кадастрового номера:	30.08.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: П-110301	
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская Область, Крапивинский Муниципальный Район, Городское Поселение Зеленогорское, Поселок городского типа Зеленогорский, Улица Центральная, Строение 62, Гараж 5	
Площадь, м²:	111,1	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	418077,08	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:05:0110001:3204	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Наименование объекта учета - Стояночный бокс. Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 27825. Номер договора на выполнение кадастровых работ: 54. Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 28.06.2019г.	
Получатель выписки:	Крапивинский муниципальный район	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	(полное наименование должности)	
	Аксенова И. Ю.	
	(подпись, фамилия)	



Раздел 2

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

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела: _____
<b>13.09.2019</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>42:05:0110001:4288</b>	
1.   Правообладатель (правообладатели):	1.1.   Крапивинский муниципальный район
2.   Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.   Собственность, № 42-05-0110001-4288-42/003/2019-1 от 13.09.2019
3.   Документы-основания:	3.1.   Распоряжение Администрации МО "Крапивинский район" от 20.06.2008 №911-р
4.   Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.   Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.   Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, наименование должности)	Аксенова И. Ю.
	(подпись, фамилия)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГП № 435077

Настоящий диплом выдан

*Муратовъёв*  
(фамилия, имя, отчество)  
*Александровне*

в том, что он(а) с *29 сентября 2004г.* по *10 января 2004г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Сибирском*

научном центре

*информатике*

образовательной организации (образовательного учреждения)

*и банковского дела*

по *программе "Оценка стоимости*

независимой оценочной организации

*предприятий (бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *10 января 2004г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Муратовъёв*

(фамилия, имя, отчество)

*Александровны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

(специальность)

*стоимости предприятий (бизнеса)*

*Сибирского государственного университета экономики и финансов*

образовательной организации (образовательного учреждения)

*Городской государственной колледж*

образовательной организации (образовательного учреждения)

*Александровны*



М.П. Голыш. 2006.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 176



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Муравьева Юлия Александровна**

*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
«СИБИРЬ»*

Свидетельство № 250  
Дата выдачи 30 августа 2007

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012162-1

« 17 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муравьевой Юлии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 17 » мая 20 18 г. № 65

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » мая 20 21 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1456887490**  
**страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гаека д. 12 стр. 1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «09» ноября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Муравьева Юлия Александровна, Дата рождения: 27.01.1971 г. Адрес по месту регистрации: 652500, Кемеровская обл., г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Суворова, д. 10, кв. 51 Паспорт: 3215 №597148, выдан: 04.02.2016 г., Отделом УФМС России по Кемеровской области в гор. Ленинске-Кузнецком Член СРО оценщиков: Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ» E-mail: mua71@mail.ru тел. 8-913-438-51-66
<b>Представитель страховщика:</b>	Тараскевич Екатерина Олеговна
	Код: 13422465

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 20.11.2018 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 19.11.2019 г.
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 20.11.2018 г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	300.000 (Триста тысяч) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	1.000 (Одна тысяча) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 19.11.2018 г. включительно

Страхователь



Страховщик



- 1 -

BLANK\_RESO\_POLIS\_0318  
ООО «Хоттей» - Енинский-2-025 - 070.2018 г. Заказ № 180714. Тел. 030 050 111

<p>действия страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



**ПОЛИС № 922/1479538477**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6, ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» декабря 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	ООО «Хоттей» Юридический адрес: 652500, Кемеровская обл., г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Суворова, д. 10, пом. 53 ОГРН 1024201304643 ИНН: 4212017194 Е – mail: tna71@mail.ru тел. 8 (38456) 5-19-14 р/с 40702810256010000328 ФБ Кемеровский РФ АО «Россельхозбанк» г. Кемерово БИК 043207782
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 11.01.2019 г. по 24 часа 00 минут 10.01.2020 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.01.2019 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	6.400 (Шесть тысяч четыреста) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1479538477 от 29.12.2018 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Тараскевич Екатерина Олеговна	Код: 13422465

Экземпляр Правил страхования и/или Правила страхования, прилагаемые к настоящему Полису, размещены на сайте Страховщика.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

