

ОТЧЕТ №46-22/У ОТ 21.12.2022Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, В ЧАСТИ, ОТНОСЯЩЕЙСЯ К ОБЪЕКТУ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ:
Г.КЕМЕРОВО, УЛ.КОКСОХИМИЧЕСКАЯ, Д.3**

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ЕСК-ИНВЕСТ»
В ЛИЦЕ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
СВИСТУНОВА АНТОНА ЮРЬЕВИЧА

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	11
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
9. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	22
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	53
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
16. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	64
17. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	73
18. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	115

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:	Объект незавершенного строительства, а также права на земельный участок, в части, относящейся к объекту незавершенного строительства, по адресу: по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3
	В составе:
	Наименование
	Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции
	Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровый №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016
	Объект недвижимости по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Нежилое здание, кадастровый №42:24:0501007:2647 На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016. По данным учета находится в границах земельного участка
Порядковый номер отчета:	46-22/У
Дата составления отчета:	21 декабря 2022 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки №46-22/У от 5.12.2022г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Удельный вес подхода	1,00	-	-
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	36 687 000	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	-	1,00	-
Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровый №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016	Не применялся	13 116 200	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Суммарная стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту незавершенного строительства и объект незавершенного строительства, руб.
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	36 687 000	
Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровый №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016	13 534 900	50 221 900
Объект недвижимости по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Нежилое здание, кадастровый №42:24:0501007:2647 На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016. По данным учета находится в границах земельного участка. По факту снесено.	0,0	

Директор ООО «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»



/ Мелентьев Д.С.

Оценщик

/ Ганенко И.А.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Объект незавершенного строительства, а также права на земельный участок, в части, относящейся к объекту незавершенного строительства, по адресу: по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3
	В составе:
	Наименование
	Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровый №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016
	Объект недвижимости по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Нежилое здание, кадастровый №42:24:0501007:2647 На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016. По данным учета находится в границах земельного участка
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности на объект незавершенного строительства. Право собственности на земельный участок.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Права на объект незавершенного строительства - право собственности. Права на земельный участок – право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитываются.
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕСК-ИНВЕСТ», ИНН4205209226, ОГРН1104205017608
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости на объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства в соответствии с п.10 Постановления Правительства №1192 от 12.09.2019г. "Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	5 декабря 2022 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	5 декабря 2022 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	5 – 21 декабря 2022г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются

Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица Сведения о Заказчике

Заказчик:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЕСК-ИНВЕСТ»
Место нахождения Заказчика:	650043, Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, ул. Красноармейская, 139, 63
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) Заказчика:	4205209226
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Заказчика:	1104205017608
Дата присвоения ОГРН	26.10.2010

3.2. Сведения об Исполнителе

3.2.1. Сведения о юридическом лице (Оценочной организации), выступающим исполнителем по оказанию услуг

Таблица Сведения об Исполнителе

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Место нахождения:	454087, г. Челябинск, ул. Короленко, д.36, пом.2
Почтовый адрес:	454087, г. Челябинск, ул. Короленко, д.36, пом.2
Номер и дата регистрации МРП	№ 1177456097477 от 14.11.2017 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7451429807
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1177456097477
Дата присвоения ОГРН	14.11.2017 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА» 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 «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА» 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.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810272000020559 в Челябинском отделении №8597 ПАО Сбербанк, к/с 30101810700000000602, БИК 047501602.

Таблица Сведения об оценщиках Оценочной организации

Оценщик	Ганенко Игорь Анатольевич
Место нахождения Оценщика:	454087, г. Челябинск, ул. Короленко, д.36, пом.2
Адрес электронной почты:	Letbox74@yandex.ru
Квалификационный аттестат	Оценка недвижимого имущества №029784-1 от 17/09/2021г. Оценка движимого имущества №030607-2 от 08/10/2021г.
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство №2818-12 о членстве в НП «СРО АРМО» от 05.04.2012 года, № по реестру 60.
Информация о саморегулируемой организации	<p>Полное наименование: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»</p> <p>Краткое наименование: НП «АРМО»</p> <p>Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023</p> <p>Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184</p> <p>Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru</p> <p>Реквизиты</p> <p>ИНН: 7717528407, КПП: 772501001</p> <p>Расчетный счет: 40703810100050000032 в БАНК ВТБ (ПАО) г. Москва</p> <p>Корреспондентский счет: № 30101810700000000187</p> <p>БИК:044525187</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Ганенко Игорь Анатольевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Ганенко Игорь Анатольевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Ганенко Игорь Анатольевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3.2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП «АРМО», членом которой он является.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки НП «АРМО»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <https://www.domofond.ru/?domofond>;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников Ко-Инвест;
- Данные портала Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka>
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <https://mineconom.gov74.ru>)

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- инвентаризационная опись № 5-1-Инв от 01.12.2022г.;
- выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-167210218 от 23.09.2022г.;
- выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-42125065 от 25.03.2022г.;
- разрешение на строительство от 21.12.2016 №42-305-542-2016;
- проектная декларация «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3»;

9. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или

приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка - представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1 Расположение Объекта оценки

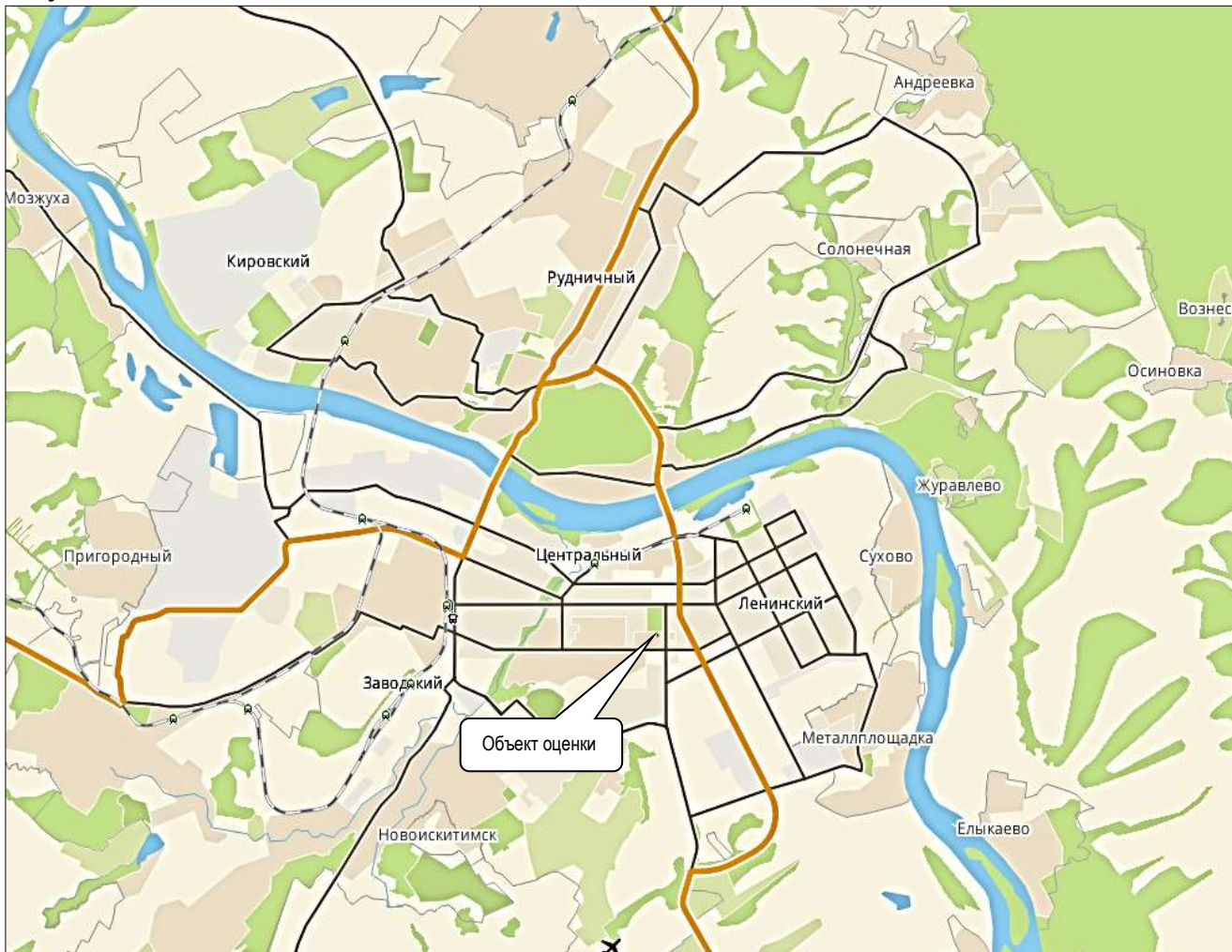
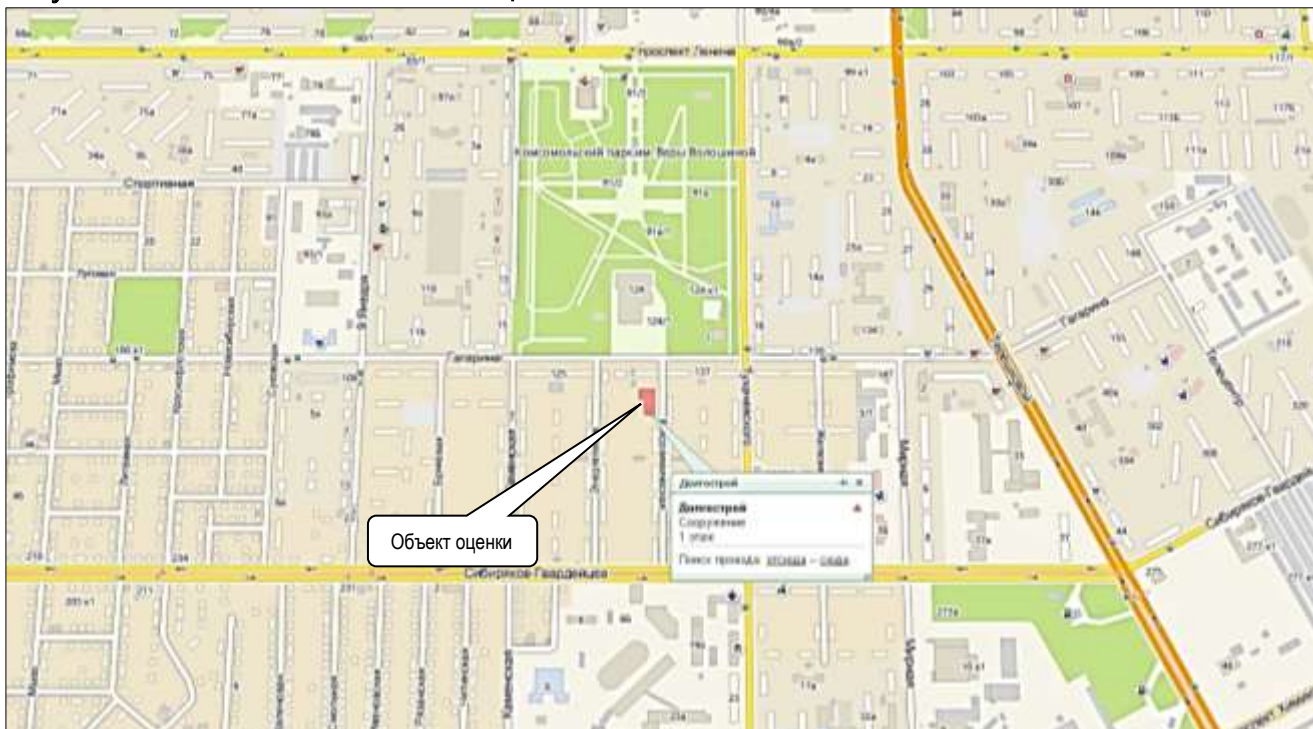


Рисунок 2 Расположение Объекта оценки



<https://yandex.ru/maps/11227/ugnouralsk/>

Рисунок 3 Расположение Объекта оценки, снимок со спутника

**Количественные и качественные Характеристика объекта оценки**

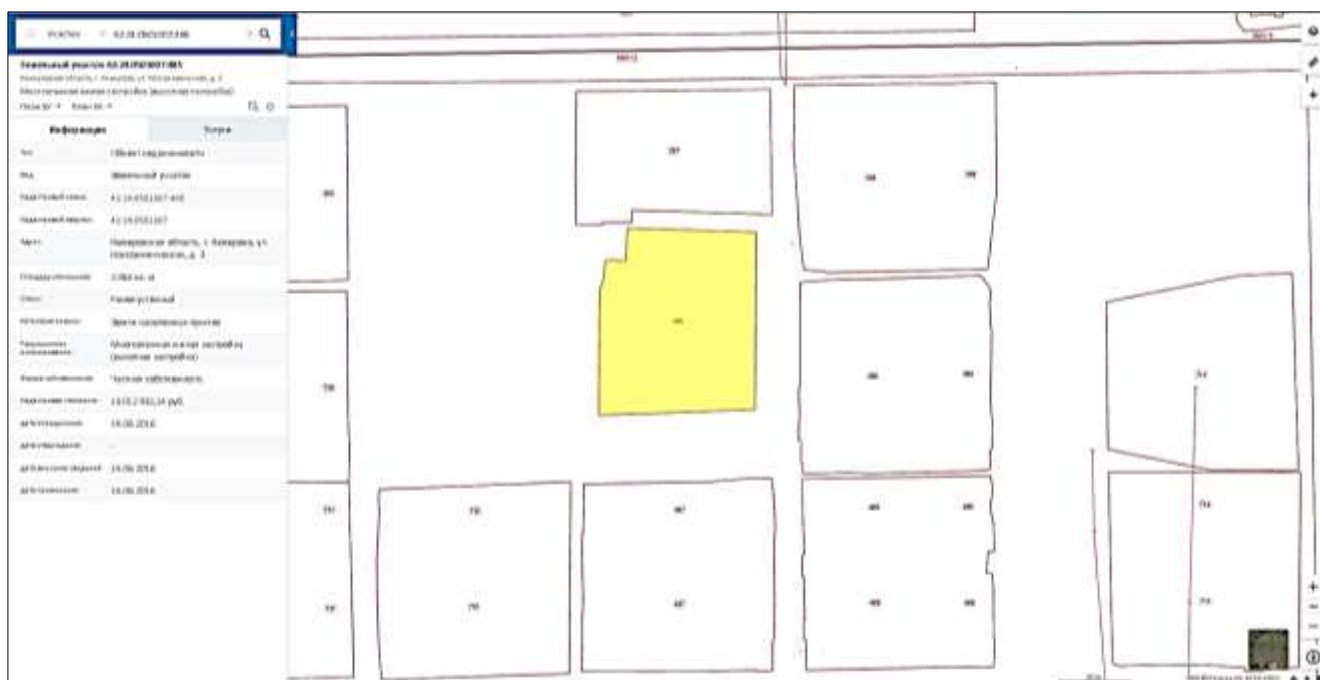
Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика документов и устных данных Заказчика. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица Общие характеристика земельного участка № 42:24:0501007:485

Параметр	Характеристика
Кадастровый номер	42:24:0501007:485
Категория земель	Земли населённых пунктов
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, м ²	2 054,0
Коммуникации	Участок не обеспечен инженерными сетями
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес Объекта	г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д. 3
Тип застройки окружения	Жилая застройка (готовое жилье и объекты незавершенного строительства)
Характеристика доступности	Доступность хорошая, состояние дорожного покрытия хорошее.
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию

Источник: документы, представленные Заказчиком (см. Приложение)

Рисунок 3 Кадастровый план земельного участка № 42:24:0501007:485

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Сведения о технических параметрах объектов незавершенного строительства

Объект капитального строительства	Технико-экономические показатели, зафиксированные в документе/параметры
<p>Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции</p>	<p>Назначение объекта: Жилое Количество этажей: 16; Состоит из двух блок-секций На 1-16 этажах блок-секции №1 располагаются 95 квартир; На 1-16 этажах блок-секции №2 располагаются 64 квартиры; Количество квартир: 159 шт; Общая площадь квартир: 9475,6 кв.м; Общая площадь: 13753,6 кв.м; Строительный объем: 59 318,5 куб.м; Конструктивная схема: несущие кирпичные стены, перекрытия сборные. Кровля плоская с внутренним водостоком. Класс энергоэффективности: В Сейсмостойкость: степень опасности сейсмической интенсивности 6 баллов и менее</p>

Источник информации: Сведения из проектной документации

Объект незавершенный строительством		Земельный участок, в части, относящейся к объекту незавершенного строительства		
Объект оценки	Строительный объем / Общая площадь, квартир	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Площадь земельного участка, относящаяся к объекту незавершенного строительства, кв.м.
<p>Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции</p>	<p>59 318,50 9 475,60</p>	<p>Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровый №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016</p>	<p>2 054,0</p>	<p>2 054,0</p>

Объект оценки	Характеристика
<p>Объект недвижимости по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Нежилое здание, кадастровый №42:24:0501007:2647 На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016. По данным учета находится в границах земельного участка</p>	<p>Согласно сведениям, полученным от Заказчика и инвентаризационной описи № 5-1-Инв от 01.12.2022г. нежилое здание кадастровый №42:24:0501007:2647 фактически снесено, что подтверждается визуальным осмотром, фотоматериалами и спутниковыми снимками на публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).</p>
<p>Рыночная стоимость, руб.</p>	<p>0,0</p>

ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото. №1



Фото. №2

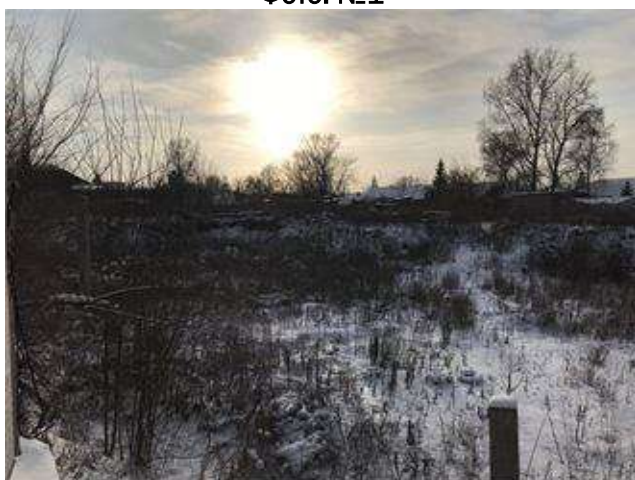


Фото. №3

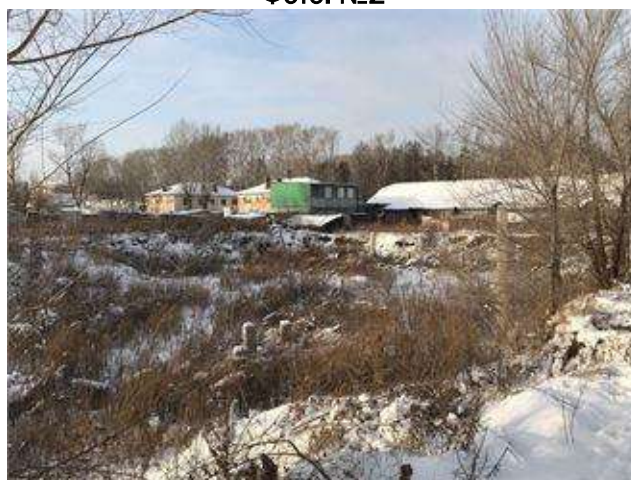


Фото. №4



Фото. №5



Фото. №6



Фото. №7



Фото. №8



Фото. №9



Фото. №10



Фото. №11



Фото. №12



Фото. №13



Фото. №14

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других - падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается [полным военным контролем \(около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира\)](#) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансируемые странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами ([более 400](#)), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий - повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

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

другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия - крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>, **зеленый** - положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		1 плг. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8
			2021г.	Янв-авг 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство		+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений		+12,7	+33,3
9.	- нежилых помещений		+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	-0,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)		+3,4	+0,7
13.	Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-2,3
14.	Автомобильного (около 6%)		+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+2,2

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-июль 2022
19.	- номинальная	+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,6
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+17,7
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.08.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+23,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,7
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+27,9
29.			
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,7
31.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+11,5
32.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+17,6
33.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
34.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6
35.	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США	+8,3	-11,6
36.	Фонд национального благосостояния на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб. или 196,6 млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
37.	Государственный внешний долг, на 01.09.22г. 56,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%).

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 - начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум- классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей..

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также

корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

7.2. Основные экономические и социальные показатели Кемеровского муниципального округа

Наименование показателя	1 полугодие 2022 года	В % к 1 полугодню 2021 года
1	2	3
Оборот организаций, млрд рублей	75,2	в 2,1 р.
Объем отгруженных товаров собственного производства выполненных собственными силами работ и услуг по видам деятельности, млн рублей:		
<i>добыча полезных ископаемых</i>	68425,5	в 2,2 р.
<i>обрабатывающие производства</i>	246,4	89,4
<i>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	... ¹⁾	86,9
<i>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	57,7	72,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	3410,2	79,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	43,5	128,8
Производство основных продуктов сельского хозяйства:		
<i>мясо (скот и птица на убой в живом весе), тонн</i>	397	82,9
<i>молоко, тонн</i>	8479	100,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	2804,3	93,2
Оборот общественного питания, млн рублей	151,0	109,9
Объем платных услуг, млн рублей	661,3	101,3
Объем добычи угля, тыс. тонн	7017,7	103,1

На конец июня численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости – 218 человек, уровень безработицы – 0,7% к численности населения в трудоспособном возрасте.

7.3. Основные экономические и социальные показатели развития города Кемерово за I полугодие 2022 года

Оборот организаций

За 1 полугодие 2022 года оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах составил 613,9 млрд. рублей и увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 59,1 %.

- Доля промышленных предприятий в экономическом обороте крупных и средних организаций – 29,8 %.
- Доля торгующих организаций в обороте крупных и средних организаций города Кемерово – 60,9 %.

Промышленное производство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (всеми категориями производителей), составил 144 942,8 млн. рублей, что на 35,3 % выше уровня соответствующего периода 2021 года.

**Добыча полезных ископаемых**

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг (всеми категориями производителей), по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за 1 полугодие 2022 года составил 3,5 млрд. рублей, что на 31,2 % выше уровня 1 полугодия 2021 года.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг (всеми категориями производителей), по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за 1 полугодие 2022 года составил 119,1 млрд. рублей, что в действующих ценах на 41,4 % больше, чем за 1 полугодие 2021 года.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг (всеми категориями производителей), по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за 1 полугодие 2022 года составил 17,7 млрд. рублей, что в действующих ценах на 8,0 % больше, чем за 1 полугодие 2021 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организациями (без субъектов малого предпринимательства), составил 133 209,6 млн. рублей, что на 40,6 % выше уровня 1 полугодия 2021 года.

	1 полугодие 2022 года, млн. рублей	В % к 1 полугодию 2021 года
Добыча полезных ископаемых	2 242,6	101,5
Обрабатывающие производства	111 157,1	145,6
<i>В том числе:</i>		
Производство химических веществ и химических продуктов	51 057,0	178,1
Производство мебели	2,0	117,8
Производство электрического оборудования	358,8	в 5,2 р.
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	2 190,0	118,1
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	48,0	113,6
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2 439,8	173,0
Производство прочих готовых изделий	в 4,1 р.
Ремонт и монтаж машин и оборудования	1 087,3	138,0
Производство кокса и нефтепродуктов	126,6
Производство бумаги и бумажных изделий	130,1
Производство одежды	125,1	в 4,8 р.
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	16 531,0	106,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 278,9	107,6

Строительная деятельность

По итогам 1 полугодия 2022 года в городе Кемерово объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу организаций, включая оценку на объемы работ, не наблюдаемые прямыми статистическими методами), составил 21 484,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составило 95,2 % к уровню 1 полугодия 2021 года, или 26,2 % от общеобластной величины объема работ.



Жилищное строительство

На территории города Кемерово организациями всех форм собственности и населением в 1 полугодии 2022 года введена в эксплуатацию 1 331 квартира общей площадью 77,1 тыс. кв. м. Индивидуальными застройщиками за счет собственных и привлеченных средств построены 177 квартир общей площадью 23,5 тыс. кв. м.



Розничная торговля

В 1 полугодии 2022 года оборот розничной торговли составил 78,2 млрд. рублей, что в товарной массе на 5,6 % меньше уровня 1 полугодия 2021 года.

Сферу потребительского рынка города представляет 8 087 объектов (1 полугодие 2021 года – 8 117), из них:

- 5 239 – розничной торговой сети (1 плг. 2021 г. – 5 246);
- 462 – оптовой торговли (1 плг. 2021 г. – 483);
- 789 – общественного питания (1 плг. 2021 г. – 772);
- 139 – цеха малой мощности (1 плг. 2021 г. – 141);
- 1 458 – бытового обслуживания населения (1 плг. 2021 г. – 1 475).

Рынок платных услуг населению

За 1 полугодие 2022 года населению оказано платных услуг на 31,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7 % к 1 полугодию 2021 года. Сфера бытового обслуживания в городе включает 1 458 объектов. В отчетном периоде открыто 9 объектов, после реконструкции открыто 19 объектов бытового обслуживания, создано 30 рабочих мест. В общей структуре бытовых услуг в городе, оказываемых населению, наибольший удельный вес занимают:

1. Услуги парикмахерских – 31,0 %
2. Техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, оборудования 20,9 %;
3. Пошив швейных изделий – 8,2 %;
4. Ремонт и строительство жилья и других построек – 5,3 %;
5. Ремонт и пошив обуви – 5,6 %;
6. Ремонт и техническое обслуживание бытовой техники – 8,5 %;
7. Услуги фотоателье и фотолабораторий – 4,8 %;
8. Прочие услуги – 15,7 %.

Цены

Индекс потребительских цен за январь-июнь 2022 года по отношению к январю-июню 2021 года составил 116,0 %, в том числе:

- на продовольственные товары и непродовольственные товары – 117,3 %;
- услуги – 112,1 %.



Стоимость минимального набора продуктов питания (используется для анализа изменений цен по фиксированной корзине товаров с единичными объемами потребления) в июне 2022 года увеличилась на 893,71 рубля по отношению к июню 2021 года и составила 6 074,65 рубля в расчете на одного человека (по Кемеровской области-Кузбассу – 6 161,26 рубля).

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций города в номинальном выражении в отчетном периоде по сравнению с 1 полугодием 2021 года выросла на 16,2 % и составила 63 714 рублей. Реальная среднемесячная заработная плата (с учетом корректировки на индекс потребительских цен) незначительно увеличилась на 0,2 % в связи с высоким уровнем инфляции. Динамика среднемесячной начисленной заработной платы работников представлена ниже:



Безработица

По состоянию на 01.07.2022 уровень безработицы составил 0,58 % к трудоспособному населению. Нагрузка незанятого населения на одну вакансию составила 0,27 человека. На 01.07.2022 в государственное учреждение службы занятости за содействием в поиске подходящей работы обратились 2 306 человек, что на 40,5 % меньше, чем на конец июня 2021 года. Официально признаны безработными на 01.07.2022 - 1 884 человека.



Финансовое состояние организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций города Кемерово (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) за январь-июнь 2022 года составил 146,4 млрд. рублей прибыли (январь-июнь 2021 года – 47,3 млрд. рублей прибыли).



Бюджет города Кемерово

По состоянию на 1 июля 2022 года в бюджет города Кемерово поступило доходов в сумме 13 263,6 млн. рублей, что на 34,6 % больше уровня аналогичного периода 2021 года. За отчетный период бюджет города Кемерово исполнен с дефицитом 107,4 млн. рублей.

Структура доходов бюджета города Кемерово, млн. рублей

№ п/п	Наименование показателей	1 полугодие 2021 года, млн. рублей	1 полугодие 2022 года, млн. рублей	Изменение, %	Доля в общем итоге, %	
					1 полугодие 2021 г.	1 полугодие 2022 г.
1	Налоговые доходы	3 097,5	3 468,9	112,0	31,4	26,1
2	Неналоговые доходы	451,2	445,7	98,8	4,6	3,4
3	Безвозмездные перечисления	6 306,3	9 349,1	148,3	64,0	70,5
	ИТОГО ДОХОДОВ	9 855,0	13 263,7	134,6	x	x

Расходная часть бюджета за 1 полугодие 2022 года исполнена в сумме 13 371,0 млн. рублей, или 30,5 % к уровню 1 полугодия 2021 года.

Инвестиции

Организациями города всех форм собственности за 1 полугодие 2022 года направлено 31,6 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах на 27,7 % ниже уровня 1 полугодия 2021 года. Объем инвестиций по крупным и средним предприятиям за 1 полугодие 2022 года сложился на уровне 22,5 млрд. рублей (снижение в сопоставимых ценах составило 36,5 %).

**7.1 Классификация рынка недвижимости**

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

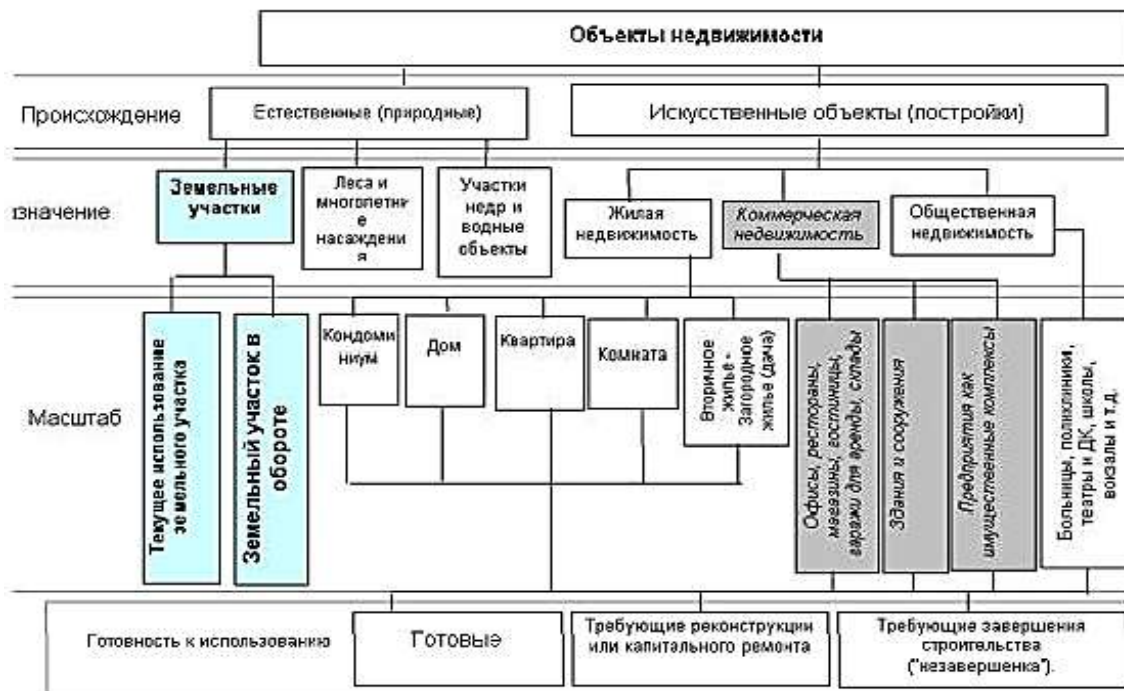
В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита?
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>

7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки (объекты незавершенного строительства)

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих.

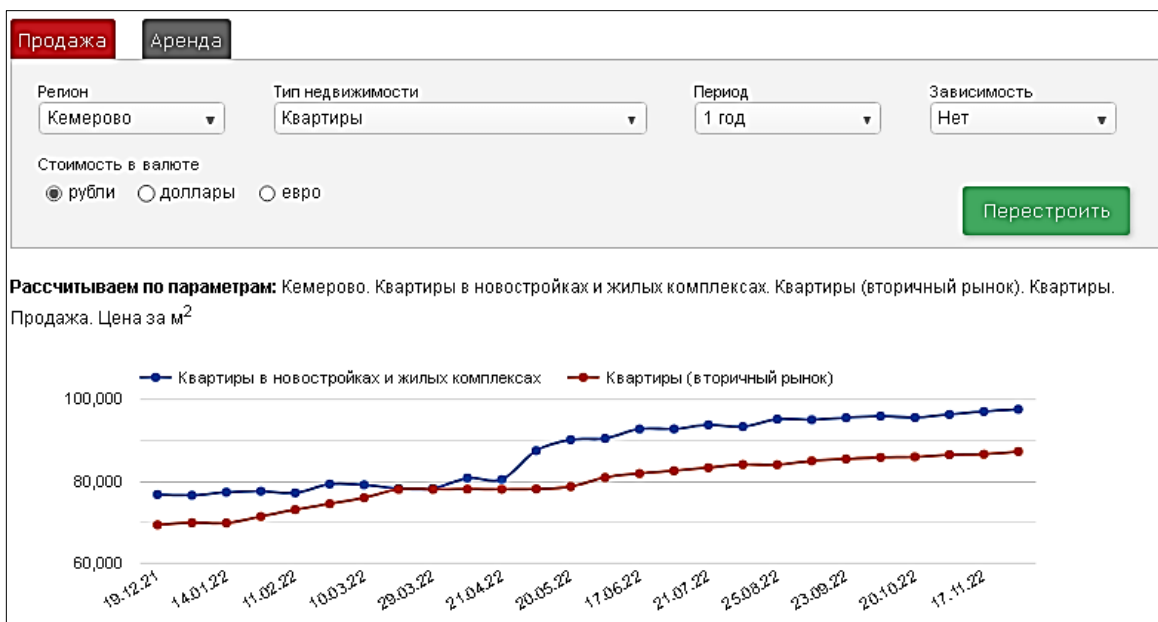


- жилая недвижимость — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
- коммерческая недвижимость — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
- общественные (специальные) здания и сооружения.
- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
- инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Вывод: Рассматриваемые объекты относятся к объектам, требующим завершения строительства.

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
02 декабря 2022	97567.6	+0.56%	87280.6	+0.78%
17 ноября 2022	97018.4	+0.74%	86602.47	+0.14%
03 ноября 2022	96296.6	+0.78%	86483.6	+0.6%
20 октября 2022	95542.2	-0.37%	85960.7	+0.15%
10 октября 2022	95894.9	+0.4%	85828.83	+0.45%
23 сентября 2022	95506.7	+0.52%	85446.17	+0.57%
09 сентября 2022	95007.8	-0.15%	84962.8	+1.05%
25 августа 2022	95147.9	+1.91%	84068.3	-0.02%
17 августа 2022	93334.73	-0.46%	84087.08	+0.92%
21 июля 2022	93762.5	+1.05%	83316.3	+0.89%
30 июня 2022	92775.3	+0.02%	82570.95	+0.8%
17 июня 2022	92757.8	+2.49%	81912.7	+1.19%
06 июня 2022	90451.3	+0.32%	80934.65	+2.76%
20 мая 2022	90157.7	+2.98%	78698.83	+0.72%
06 мая 2022	87466.5	+8.02%	78133.8	+0.08%
21 апреля 2022	80451.2	-0.44%	78071.8	-0.05%
11 апреля 2022	80804.2	+3.15%	78113	+0.08%
29 марта 2022	78258.9	-0%	78047.1	+0.02%
24 марта 2022	78261.22	-1.11%	78034.1	+2.62%
10 марта 2022	79133.8	-0.22%	75989.62	+1.92%
24 февраля 2022	79307.72	+2.68%	74528.03	+1.93%
11 февраля 2022	77185.59	-0.53%	73086.32	+2.26%
28 января 2022	77598.38	+0.34%	71431.68	+2.23%
14 января 2022	77336.38	+0.95%	69836.1	-0.09%
30 декабря 2021	76599.9	-0.25%	69899.23	+0.75%
19 декабря 2021	76793.7		69378.3	

Источник: <https://kemerovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

7.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов жилого назначения

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

№	Плн продажи объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону ¹		
					А группа	В группа	С группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 73 кв.м	0,06	0,07	0,03	0,03	0,03	0,03
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,05	0,06	0,02	0,03	0,03	0,03
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,03	0,04	0,00	0,02	0,03	0,03
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,01	0,03	0,00	0,00	0,03	0,03
5	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,03	0,07	0,05	0,03	0,05	0,04
6	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,01	0,04	0,04	0,05	0,04	0,02
7	Полуприцепы, авто, мототранспорт	0,06	0,08	0,03	0,04	0,03	0,01

Источник: интернет ресурс «Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022>

Среднее значение скидки на торг на основании представленных источников составляет (- 7%). Данное значение и было принято к расчету.

Местоположение

Анализ рынка продаж объектов жилого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность направления;
- ✓ расстояние от центральной части населенного пункта;
- ✓ качество окружения.

Состояние жилого дома, в котором расположена квартира, влияет на стоимость:

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры – корректировки на 01.10.2022 года

Сырье и материалы	Технология выполнения	Единица измерения	Коэффициент	Средняя стоимость
Облицовочные материалы	Укладка плитки на стены и перегородки в санузле, ванной комнате, кухне, коридоре, холле, гостиной и спальне. Плитка керамическая, керамогранитная, мраморная, гранитная, искусственная.	кв.м	1,00	1,00
Полы	Укладка ламината на бетонное основание в гостиной, спальне, холле, коридоре, кухне, ванной комнате, санузле. Ламинат паркетный, паркетный, ламинатный, паркетный, паркетный, паркетный.	кв.м	0,95	0,97
Санитарно-технические работы	Установка сантехнических приборов (ванна, унитаз, раковина, душевая кабина, стиральная машина, посудомоечная машина, холодильник, кондиционер, телевизор, аудиосистема, компьютерная техника, мебель, осветительные приборы, бытовая техника) в соответствии с проектом.	шт.	0,01	0,01
Услуги специалистов	Услуги специалистов (проектирование, строительство, монтаж, наладка, пуско-наладочные работы, обслуживание, ремонт, замена оборудования).	шт.	0,10	0,04
Прочие работы	Дополнительные работы по монтажу, наладке, пуско-наладочным работам, обслуживанию, ремонту, замене оборудования.	шт.	0,05	0,03

Источник: интернет ресурс Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2911-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Материал стен многоквартирного жилого дома

Материал стен многоквартирного жилого дома, в котором расположена квартира, влияет на стоимость:

на Материал стен многоквартирного жилого дома – корректировки на 01.10.2022 года

Тип многоквартирного жилого дома	Материал стен	Единица измерения	Коэффициент	Средняя стоимость
Квартирные здания	Бетонные, кирпичные и смешанные стены с утеплением минеральной ватой.	кв.м	1,00	1,00
Многоэтажные здания	Кирпичные, бетонные и смешанные стены с утеплением минеральной ватой.	кв.м	0,98	1,00
Пятиэтажные здания	Кирпичные, бетонные и смешанные стены с утеплением минеральной ватой.	кв.м	0,95	0,98
Смешанные этажи	Кирпичные, бетонные и смешанные стены с утеплением минеральной ватой.	кв.м	0,95	0,95
Деревянные здания	Деревянные стены с утеплением минеральной ватой.	кв.м	0,88	0,93

Источник: интернет ресурс Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2932-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Уровень качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры влияет на стоимость:

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры – корректировки на 01.10.2022 года

Сырье и материалы	Технология выполнения	Единица измерения	Коэффициент	Средняя стоимость
Высокочемповая	Полноценная отделка и инженерные коммуникации в соответствии с проектом. Высокая стоимость материалов и работ.	кв.м	1,05	1,10
Итальянская (повышенная)	Полноценная отделка и инженерные коммуникации в соответствии с проектом. Средняя стоимость материалов и работ.	кв.м	1,00	1,10
Простая эконом-класс	Базовая отделка и инженерные коммуникации в соответствии с проектом. Низкая стоимость материалов и работ.	кв.м	0,95	1,00
Без отделки	Отсутствие отделки и инженерных коммуникаций.	кв.м	0,85	0,90

Источник: интернет ресурс Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2912-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

7.3. Выявление ценообразующих факторов и их влияния на стоимость на стоимость жилой квартиры
Определение основных факторов, влияющих на стоимость жилой квартиры

Объект оценки позиционируется нами как объект жилого назначения – квартира в многоквартирном жилом доме. В общем случае, список факторов, которые теоретически могут оказывать действие на стоимость объекта жилого назначения, довольно большой. Для проведения расчетов, из общего числа факторов выделяют только те, влияние которых на цену объекта наибольшее.

На основании исследования рынка, результаты которого представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры». (под ред. Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового

консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2019г.); было установлено, что ценообразующие факторы, которые потенциально способны влиять на стоимость жилой недвижимости, возможно сблокировать следующим образом:

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора
1	Количество комнат
2	Передаваемые права
3	Местоположение
4	Близость от остановок общественного транспорта
5	Стадия строительства (для новостроек)
6	Репутация застройщика (для новостроек)
7	Развитость инфраструктуры
8	Тип парковки (достаточность парковочных мест)
9	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)
10	Качество управления, сервисы для жильцов
11	Материал стен
12	Архитектурный облик дома
13	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
14	Состояние подъезда, мест общего пользования
15	Этаж
16	Видовые характеристики квартиры
17	Общая площадь (фактор масштаба)
18	Площадь кухни
19	Тип (планировка) квартиры
20	Уровень отделки квартиры
21	Состояние отделки
22	Количество санузлов
23	Наличие балкона/лоджии
24	Типичный срок экспозиции

Приведенный выше список может быть существенно сокращен, в силу того, что жилой фонд города представлен в основном типовыми квартирами (имеющими одинаковые размеры, планировки, конструктивные характеристики), в связи с чем, при оценке жилых квартир сложностей в подборе аналогов не возникает, т.е. одновременно на рынке может продаваться достаточное количество аналогов, которые имеют минимальное количество отличий от объекта оценки. На основании анализа рынка жилых квартир, с учетом типичности их планировок и типичности застройки микрорайонов конкретной «серией» домов, был определен следующий перечень наиболее существенных ценообразующих факторов:

I Местоположение:

- местоположение в микрорайоне;
- транспортная доступность (удаленность от остановок общественного транспорта);

II Характеристики жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира:

- материал наружных стен;

III Характеристика оцениваемой квартиры:

- этаж расположения;
- площадь квартиры, кв. м;
- тип санузла;
- наличие лоджий (балконов);
- состояние объекта (субъективная оценка);
- тип и качество внутренней отделки.

Кроме того, стоит отметить, что каждый объект недвижимого имущества уникален, поэтому приведенный перечень ценообразующих факторов не является исчерпывающим и может изменяться в зависимости от специфики каждого конкретного объекта, рыночную стоимость которого необходимо определить.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов незавершенного строительства

Незавершенное строительство – это объекты недвижимости, представляющие собой недостроенные здания или не до конца возведенные сооружения, которые не готовы к эксплуатации и не способны приносить доход в существующем виде. Однако они активно продаются и покупаются как целыми, так и

по частям на современном рынке, поэтому так важна объективная оценка незавершенного строительства для установления цены сделки, которая бы устроила обе стороны.

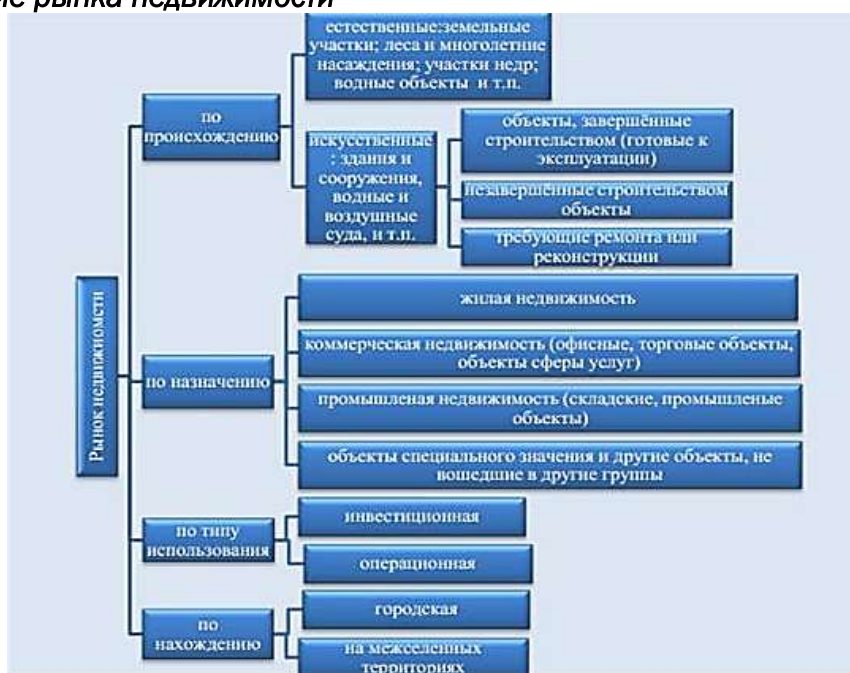
В сложившейся мировой практике недостроенные объекты редко обладают функциональностью, также невозможно получение прибыли в виде ренты и поиск объявлений о продаже аналогичных зданий и сооружений с соответствующим процентом готовности. Именно по этой причине оценка незавершенки является трудоемкой задачей, требующей от оценщика специальных знаний и опыта, чтобы точно классифицировать объект, выделить основные параметры, непосредственно оказывающие влияние на итоговую цену, и выбрать методические подходы, способные наиболее точно отразить рыночную стоимость.

При необходимости оценить незавершенное строительство следует выяснить, чем объясняют независимые оценщики различия в стоимости даже визуально схожих объектов и с одним процентом готовности:

- особое внимание обращается на срок действия разрешительной документации на подключение инженерного обеспечения объекта – обратите внимание, что по истечении 5 лет для подключения к сетям канализации, водо-, газо- и электроснабжения снова потребуется время на согласование и средства на получение этих документов;
- на стоимость влияет местоположение и экономическая привлекательность земельного участка, на котором объект расположен – бывает более выгодно приобрести участок с недостроем в центре города, разобрать его и отстроить новое;
- год начала строительства и момент его остановки, группа капитальности и процент готовности, а также физическое состояние;
- удобство расположения в зависимости от существующей застройки и возможности продолжать строительство – требуется объективная оценка удобства строительной площадки и подъездных путей.

7.5. Определение сегмента, к которому относятся земельные участки

Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

5. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

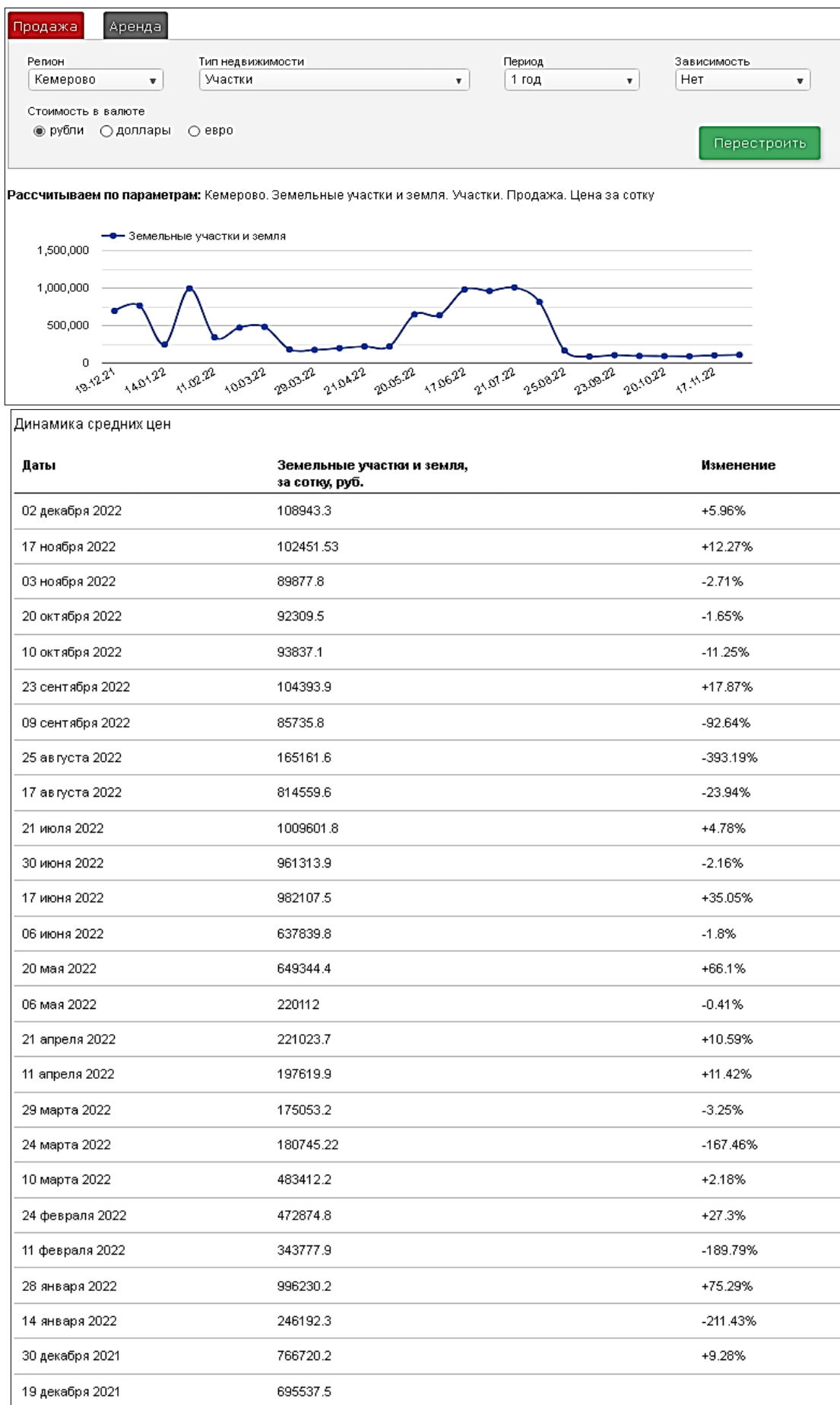
- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Источник <http://www.rview.ru/segment.html>

7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (обзор рынка земельных участков)



<https://kemerovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков, приведены ниже. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав аренды корректировка составляет 0,79-0,87 в зависимости от срока аренды (Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014)
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может измениться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, прогнозируемые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести. Относительно земельных участков это затраты на прокладку коммуникаций, сглаживание рельефа, и др.
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
		местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта. Отношение цен земельных участков, расположенных на красных линиях крупных автомобильных дорог к ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части) составляет 1,36 (Справочник оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014).
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дорожке таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды справедливой и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

Скидка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города (райцентра, поселка), категории земельного участка и перспективности его использования и т.д.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года							
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам реальным предложениям инвесторов или их представителей, опубликованным на федеральном и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определяются на основе запроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), предоставленного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielT							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, промышленные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и близости окружающей территории, вида разрешенного использования, планировки и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,80	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажное промышленное/складское строительство - в зависимости от плотности застройки в разрешенной территории и технико-экономических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, вода, озера и пр.), престижности района и социального окружения, технико-экономических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, озера и пр.), престижности района и социального окружения, технико-экономических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки в разрешенной территории и технико-экономических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подводящих дорог	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта (к производству, единицы поля, наличием транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка)	0,69	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью назначения под озеленение - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, озера и пр.), технико-экономических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86

Источник интернет ресурс Некоммерческая организация «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda>.

Права на земельный участок

Объем прав при долгосрочной аренде и праве собственности на земельный участок различен, и согласно обзора рыночной ситуации, земельные участки с правом долгосрочной аренды дешевле аналогичных, принадлежащих на праве собственности.

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки

~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

- ✓ До 3 лет (краткосрочная аренда) – в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества
- ✓ До 10 лет – на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений
- ✓ До 25 лет – в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства
- ✓ До 49 лет – для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них

Далее, в рамках настоящего исследования земельные участки были разделены на два типа (назначения/разрешенного использования): земельные участки под коммерческое строительство (административное, торговое, гостиничное и пр.) и земельные участки под промышленное строительство (производственное, складское, гаражное и пр.).

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (глубина 14.10.2022 г.)

Исследования рыночных земельных участков в различных населенных пунктах (включая производственно-складского назначения) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = k \cdot S^p$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ге. м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
 k – коэффициент открытости рынка,
 p – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной данные за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование, предоставленный в аренду сроком на 49 лет)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, авто сервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,98	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,98	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,54	0,88	0,76
5	Для других целей	0,88	0,95	0,92
6	* сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,75	0,88	0,81
8	* сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,85	0,94	0,88
9	* сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	0,41

Источник интернет ресурс Некоммерческая организация «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>.

Площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (глубина 14.10.2022 г.)

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

Исследования рыночных земельных участков в различных населенных пунктах (включая производственно-складского назначения) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = k \cdot S^p$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ге. м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
 k – коэффициент открытости рынка,
 p – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной данные:

Земли населенных пунктов (города и пригородно-земельно-населенные)	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула поправки на площадь, масштаб (k, n)
Более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$k \cdot S = (S_0/S_2)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$k \cdot S = (S_0/S_2)^{-0,20}$
от 20 тыс. до 400 тыс. человек	0,558	-0,23	$k \cdot S = (S_0/S_2)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$k \cdot S = (S_0/S_2)^{-0,30}$

Источник интернет ресурс Некоммерческая организация «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>.

Местоположение объекта

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,18	1,22	1,01	1,05	0,69	0,53	0,20	0,24
Среднее значение	1,00	0,94	0,82	0,80	0,47	0,33	0,12	0,16
нижняя граница	0,86	0,69	0,69	0,57	0,27	0,15	0,05	0,08

- Административно-исполнительный, исторический центр города**
Характеризуется размещением объектов публичного государственного и муниципального органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, административных памятников, театров районного значения, государственных библиотек, музеев, ресторанов и клубов, а также самой высокой густотой проживания в районе, высокой плотностью застройки территории.
- Центр массовой жилой застройки города**
Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.
- Административные центры городских округов, районов**
Характеризуются размещением объектов служебного, районных органов управления, наличием станций метро, наличием развитой социальной инфраструктуры (культурно, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, кафе, детских и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, предприятий проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.
- Спортивные районы, близлежащие к административно-исполнительному, историческому центру города**
Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой с близостью к благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью по зеленым насаждениям, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, густотой проживания.
- Спортивные районы города, связанные с парками**
Характеризуются преимущественно многоэтажной, или малоэтажной, или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
- Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города**
Характеризуются смешанным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, или малоэтажной, или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
- Производственно-складские, транспортные и инженерно-транспортные зоны города**
Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
- Зоны складского и сельскохозяйственного производства в черте города**
Характеризуются застройкой преимущественно нежилыми зданиями для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Источник интернет ресурс Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2978-na-mestopolozhenie-zemelykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-kрупnykh-i-kрупnejshikh-gorodakh-na-01-10-2022-goda>.

Коммуникации

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G -сетей) не является ценообразующим фактором. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются. Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского хозяйства, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трёхфазное напряжение)	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральный или скважиной нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,20	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Источник интернет ресурс Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и, отличное от него, оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или с участка с улучшениями) алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов («Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С.; Санкт-Петербург, 2005 г.):

Этап 1 – составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. Отметим, что при этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик объекта.

Этап 2 – из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых, по данным анализа, может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП), и по взаимному расположению зданий, и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций.

Кроме того, при анализе допустимости реализаций функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3 – изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур предшествующего этапа. На этом этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- не тот рельеф и имеются скальные образования;
- неудобная форма или мал размер участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- нет возможности подсоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- планируемой постройке мешают особенности рельефа или застройки ближайшего окружения,

ограничивающие, например, визуальную или физическую доступность с любой стороны дорожного движения.

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку материалов, техники, рабочей силы, а также обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

Этап 4 – юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки времени и в заданных размерах.

На данном этапе необходимо также обеспечить условия финансовой осуществимости функции: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом. При этом имеется в виду, что в российских условиях дополнительно практикуются схемы финансирования с долевым участием в строительстве будущих собственников.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

Этап 5 – на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Важно, что на заключительном этапе анализа НЭИ для участка с улучшениями рассматривается не одна единственная функция (как при анализе использования земли), а перечень всех экономически целесообразных и финансово осуществимых функций, реализация которых может быть осуществлена в разных частях объекта.

В соответствии требованиями Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» (рекомендованы к применению решением Совета Ассоциации Российских Банков от 02.04.2009г.) при оценке для целей залога анализ наиболее эффективного использования проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно.

Вывод по анализу наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, Исполнитель пришел к следующему выводу:

Учитывая физические характеристики недвижимого оцениваемого имущества, его месторасположение и экономическую эффективность, Исполнитель считает наиболее эффективным вариантом использования недвижимого имущества – использование в текущем варианте с учетом завершения строительства (жилые дома). Варианты другого использования объектов оценки в данном отчете не рассматриваются.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе при оценке земельного участка.

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи
	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку
	Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости
	Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е предоставление покупателю ипотечного кредита
	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	Типичные, рыночные
	Срочная продажа
	Ликвидация
	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
	Сервитуты и общественные обременения
Категория земельного	Категория земельного участка

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
участка, разрешенное использование	Вид разрешенного использования
Местоположение и окружение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная и пешеходная доступность
	Окружение объекта
Физические характеристики	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равный, холмистый, горный)
	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
Инфраструктура	Наличие инженерных сетей
	Социальная инфраструктура

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за кв. м общей площади земельного участка.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате проведенных телефонных переговоров с сотрудниками риэлтерских компаний - отраженных в следующей таблице.

Описание объектов – аналогов для земельных участков

Характеристики	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Кемерово, ул. Веры Волошиной	Кемерово, ул. Рекордная 47	Кемерово, пр. Шахтеров 8	Кемерово, ул. Тухачевского
Цена предложения, руб.	4 810,00	3 205,00	7 000,00	23 426,00
Площадь, кв.м	13 000 000,00	12 000 000,00	31 500 000,00	95 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м	2 702,70	3 744,15	4 500,00	4 055,32
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Фактор цены предложения	предложение	предложение	предложение	предложение
Период предложения	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	МЖС	МЖС	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Техническое и инженерное оснащение	На участке отсутствуют инженерные сети и коммуникации	На участке отсутствуют инженерные сети и коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение
Наличие ветхих строений (под снос)	нет	нет	нет	нет
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмеровo-5212331486	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/278697652/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмеровo-5632167391	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/235803976/

Расчет рыночной стоимости

Внесение корректировок

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим ниже элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из

указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0% для следующих элементов сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования;
- условия совершения сделки;
- вид передаваемых имущественных прав;
- период предложения;
- категория земельного участка;
- транспортная доступность;
- инфраструктура.

Корректировка на фактор цены предложения. Поскольку в качестве аналогов использованы цены предложений, а при продаже возможен торг, необходимо применить корректировку на фактор цены предложения. Величина корректировки определена на основании данных интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda> -11%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рпг	По регионам		
					а группа	б группа	в группа
1	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского, торгового, производственного, складского, производственного и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности застройки территории, вида разрешенного использования, наличия и качества транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,60	0,95	0,60	0,94	0,82	0,80
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную промышленную и жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технической возможности подключения инженерных коммуникаций, плотности застройки и плотности застройки территории, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,99	0,99	0,99	0,94	0,81	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ИЖС, ДНП и СНП - в зависимости от развитости инженерной сети, степени застроенности участка, вида, вида, вида, вида и т.д., плотности застройки и степени застроенности территории, технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,97	0,95	0,91	0,92	0,81	0,89
4	ДНП и СНП на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от пригодности к развитию сельского хозяйства, степени застроенности участка, вида, вида, вида и т.д., плотности застройки и степени застроенности территории, технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,96	0,92	0,88	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки территории и технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, наличия дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственные назначения - в зависимости от близости к крупному центру (вплоть до границ агломерации), наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,60	0,90	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов - в зависимости от степени застроенности участка (жилая, вид, вид и т.д.), технической возможности подключения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,52	0,94	0,88	0,91	0,89	0,86

Корректировка на разрешенный вид использования Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам. Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Величина корректировки определена на основании издания «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2». Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 216, таблица 74.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки существенно отличается от площади объекта - аналога. Стоимость

удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади земельных участков, ниже, чем меньших. Эта разница, при сравнении объектов аналогов, корректируется введением поправки на площадь. Величина корректировки определена на основании данных интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (субъективно 14.10.2022 1)

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

Исследование рынка земельных участков выявляет закономерности (зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади участка) следующим образом:

Следует отметить следующие закономерности:

- 1- зависимость рыночной стоимости земельного участка, ден./кв. м.
- 2- общая площадь земельного участка, кв. м.
- 3- коэффициент ликвидности рынка.
- 4- коэффициент ликвидности рынка - степень замедления роста рыночной стоимости на мере увеличения общей площади земельного участка.

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

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных:

Земельные участки по площади участка в зависимости от размера участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент Термобонит	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (k _п)
Больше 1 млн. кв.м.	0,001	0,17	$K_p = (S_{обш})^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. кв.м.	0,038	-0,20	$K_p = (S_{обш})^{-0,20}$
от 40 тыс. до 400 тыс. кв.м.	0,059	0,23	$K_p = (S_{обш})^{-0,23}$
до 40 тыс. кв.м.	0,047	0,30	$K_p = (S_{обш})^{-0,30}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент Термобонит	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (k _п)
Земли промышленности, транспортные, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$K_p = (S_{обш})^{-0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,002	0,33	$K_p = (S_{обш})^{-0,33}$

Кв - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.
 Кп - общая площадь оцениваемого аналога (или на специальном параметре) земельного участка, кв.

Величины корректировок на площадь приведены в расчетной таблице ниже.

Корректировка на техническое и инженерное оснащение. Земельные участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели участки на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Объекты-аналоги не отличается по данному критерию от объекта оценки. Величина корректировки определена на основании данных интернет ресурса Некоммерческая организация» Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (субъективно 14.10.2022 1)

Исследование рынка земельных участков выявляет закономерности (зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных назначениях участков) следующим образом:

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

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за последние кварталы:

№	Земельные участки населенных пунктов, расположенные на территории, где в инфраструктурной объекте имеются коммуникации (водопровод, канализация, газопровод, электричество, теплоснабжение, связь)	Нижний граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	На обремененных инженерными коммуникациями при наличии точки входа коммуникаций			1,00
2	Обеспечение центральной электроснабжением 300-400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,13
4	Обеспечение центральной электроснабжением 220-240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспечение водоснабжением (центральное или локальное в индивидуальном (районном) исполнении)	1,09	1,16	1,08
8	Обеспечение канализацией (центральное или локальное в индивидуальном (районном) исполнении)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспечение центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,20	1,13
9	Обеспечение центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Таблица Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Объект оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь		4 810,00	3 205,00	7 000,00	23 426,00
Цена предложения, руб.		13 000 000,00	12 000 000,00	31 500 000,00	95 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		2 702,70	3 744,15	4 500,00	4 055,32
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид передаваемых имущественных прав, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 702,70	3 744,15	4 500,00	4 055,32
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 702,70	3 744,15	4 500,00	4 055,32
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия свершения сделки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 702,70	3 744,15	4 500,00	4 055,32
Фактор цены предложения	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на фактор цены предложения, %		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 594,59	3 594,38	4 320,00	3 893,11
Период предложения	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022	4 кв. 2022
Корректировка на период предложения, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 594,59	3 594,38	4 320,00	3 893,11
Местоположение	Кемерово, ул. Коксохимическая 3	Кемерово, ул. Веры Волошиной	Кемерово, ул. Рекордная 47	Кемерово, пр. Шахтеров 8	Кемерово, ул. Тухачевского
Корректировка на местоположение, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 594,59	3 594,38	4 320,00	3 893,11
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию участка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 594,59	3 594,38	4 320,00	3 893,11
Разрешенный вид использования	МЖС	МЖС	МЖС	Коммерческого назначения	Коммерческого назначения
Корректировка на разрешенный вид использования, %		1,00	1,00	0,98	0,98
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		2 594,59	3 594,38	4 233,60	3 815,25
Площадь земельного участка, кв.м	2 054	4 810	3 205	7 000	23 426
Корректировка на площадь земельного участка, %		18,55%	9,31%	27,79%	62,71%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 075,94	3 928,89	5 410,15	6 207,87
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 075,94	3 928,89	5 410,15	6 207,87

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка на инфраструктуру, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 075,94	3 928,89	5 410,15	6 207,87
Наличие ветхих строений (под снос)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на ветхие строения, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 075,94	3 928,89	5 410,15	6 207,87
Техническое и инженерное оснащение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	На участке отсутствуют инженерные сети и коммуникации	На участке отсутствуют инженерные сети и коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка на техническое и инженерное оснащение, %		1,48	1,48	1,38	1,38
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 538,82	5 797,41	7 460,88	8 560,97
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		6 589,52			
Стоимость объекта оценки, руб.		13 534 900			

Таким образом, рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровая №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016	13 534 900

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

14.1 МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где:

V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ объекта оценки, %;

Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

14.2 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$CЗ = ПС - И_n,$$

где:

$CЗ$ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;

$ПС$ – затраты на замещение;

$И_n$ – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение ($CЗ$) рассчитывается по формуле:

$$CЗ = СС + ПП + НДС,$$

где:

$СС$ – сметная стоимость строительства;

$ПП$ – прибыль предпринимателя (застройщика);

$НДС$ – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки приведена в таблице ниже

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (20%) – в настоящей оценке не учитывается

Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода

Источник: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 кв. м. площади оцениваемых зданий.

Для оценки стоимости замещения в рамках затратного подхода в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников КО-ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$Св = (Сбаз + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп} \times K_{ндс},$$

где:

Св- стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;

Сбаз- справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;

SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;

K- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N- количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);

ДКИ- коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);

K_{предп}- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

K_{ндс} – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе объекта-аналога в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Классы конструктивных систем зданий

© КО-ИНВЕСТ 2020

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	Металлические утепленные и неутепленные здания складов, ангаров, гаражей, здания сельскохозяйственного назначения. Это здания из сэндвич-панелей, с каркасом из тяжелых стальных металлоконструкций (металлопроката) или железобетона
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	Современные офисные, торговые, административные и прочие общественные здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции). Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий складов, ангаров, гаражей, а также универсальных зданий, планировка которых может быть гибко адаптирована
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома

Источник: КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г. Стр.18.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ типовых объектов Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимый объекты-аналоги. Их характеристика представлена в таблице ниже.

Краткое описание объекта-аналога для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Объект оценки	Код объекта- аналога	*Площадь объекта / Объем объекта	Площадь аналога / Объем аналога	Ед. изм.	Справочная стоимость, руб.	КС
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	ruЖ3.02.002.0799	9 475,60 59 318,50	9 860 40 426	кв.м.	42 798	КС-1

**В соответствии с разделом «Методы определения исходных данных. Правила определения общей площади жилых помещений» в справочнике КО-ИНВЕСТ «Жилые дома-2020» стр. 33 в показателях справочника в графе «Площадь» указано значение общей площади квартир жилого дома. В тех случаях, когда показатели стоимости жилого здания приведены на 1 м², это означает стоимость 1 м² общей площади квартир.
Источник: КО-Инвест «Жилые дома-2020»*

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест.

В данном случае, к объекту-аналогу поправки не применяется, так как объект-аналог подбирался с учетом указанных характеристик.

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_s * \phi_o / \phi_s,$$

где:

C_o и C_s – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

ϕ_s и ϕ_o – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

По данному параметру корректировка не вводилась ввиду отсутствия различий.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- на высоту потолков
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме принята в соответствии с таблицей на стр.37 сборника КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г.

Поправка на разницу в объеме или площади объекта недвижимости

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{снр}$	K_o	$S_o/S_{снр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Сборник КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г.

Ввиду незначительного отличия объемов оцениваемого объекта и объекта-аналога, Оценщик не вводит корректировку на разницу в объеме, $K_o=1,0$.

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии таблицей на стр. 37 и разделом 4.1 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» сборника КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г.

Поправка на разницу в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Сборник КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г.

Корректировка составила 1.

Поправка на высоту потолков

Корректировка на высоту потолку принята на основании данных Справочника КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г. Данные представлены ниже.

высота этажа объекта из справочника	высота этажа оцениваемого жилого здания																		
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
2,5	1,000	1,013	1,027	1,040	1,053	1,067	1,080	1,093	1,107	1,120	1,133	1,147	1,160	1,174	1,187	1,200	1,214	1,227	1,240
2,6	0,987	1,000	1,013	1,026	1,040	1,053	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,145	1,158	1,171	1,184	1,198	1,211	1,224
2,7	0,974	0,987	1	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,13	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208
2,8	0,962	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,038	1,051	1,064	1,077	1,090	1,103	1,115	1,128	1,141	1,154	1,167	1,180	1,192
2,9	0,949	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,051	1,063	1,076	1,089	1,101	1,114	1,127	1,139	1,152	1,165	1,177
3,0	0,937	0,950	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,050	1,063	1,075	1,088	1,100	1,113	1,125	1,138	1,150	1,163
3,1	0,926	0,938	0,951	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,025	1,037	1,049	1,062	1,074	1,087	1,099	1,111	1,124	1,136	1,148
3,2	0,915	0,927	0,939	0,951	0,963	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,098	1,110	1,122	1,134
3,3	0,904	0,916	0,928	0,940	0,952	0,964	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,036	1,048	1,060	1,072	1,084	1,096	1,109	1,121
3,4	0,893	0,905	0,917	0,929	0,940	0,952	0,964	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,036	1,048	1,060	1,071	1,083	1,095	1,107
3,5	0,882	0,894	0,906	0,918	0,929	0,941	0,953	0,965	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,035	1,047	1,059	1,071	1,082	1,094
3,6	0,872	0,884	0,895	0,907	0,919	0,930	0,942	0,953	0,965	0,977	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,047	1,058	1,070	1,081
3,7	0,862	0,873	0,885	0,896	0,908	0,919	0,931	0,942	0,954	0,965	0,977	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,046	1,058	1,069
3,8	0,852	0,864	0,875	0,886	0,898	0,909	0,920	0,932	0,943	0,955	0,966	0,977	0,989	1,000	1,011	1,023	1,034	1,045	1,057
3,9	0,843	0,854	0,865	0,876	0,888	0,899	0,910	0,921	0,933	0,944	0,955	0,966	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,034	1,045
4,0	0,833	0,844	0,855	0,867	0,878	0,889	0,900	0,911	0,922	0,933	0,944	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,033
4,1	0,824	0,835	0,846	0,857	0,868	0,879	0,890	0,901	0,912	0,923	0,934	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022
4,2	0,815	0,826	0,837	0,848	0,859	0,869	0,880	0,891	0,902	0,913	0,924	0,935	0,946	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011
4,3	0,806	0,817	0,828	0,839	0,849	0,860	0,871	0,882	0,892	0,903	0,914	0,925	0,935	0,946	0,957	0,968	0,978	0,989	1,000

Высота этажа объекта оценки 3,2, у аналога из Ко-Инвест 2,80м, корректировка на высоту этажа составляет в размере 1,051.

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

$$K_{пз} = \text{По} / \text{Пспр},$$

где:

По – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль

Пспр-охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На региональное различие в уровне цен. При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2020 г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен.

Стоимостные показатели в сборнике КО-Инвест рассчитаны для региона – Московская область, необходима корректировка на «домашний» регион объекта оценки, данные представлены ниже.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ																			
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:																			
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины											
	с несущими конструкциями преимущественно из:																			
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов										
			в бескаркасных системах	в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)		железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)										
Класс конструктивных систем																				
КС-1		КС-1А		КС-2		КС-3		КС-4		КС-5		КС-6		КС-6А		КС-6Б		КС-7		
Западно-Сибирский район																				
Республика Алтай		0,716	0,622	0,575	0,783	0,635	0,678	0,669	0,706	0,672	0,711									
Алтайский край		0,757	0,695	0,624	0,757	0,682	0,709	0,708	0,732	0,714	0,758									
Кемеровская область		0,882	0,847	0,844	0,800	0,842	0,879	0,875	0,889	0,926	0,903									
Новосибирская область		0,808	0,747	0,752	0,750	0,757	0,792	0,792	0,827	0,806	0,806									
Омская область		0,924	0,911	0,862	1,249	0,865	0,903	0,901	0,924	0,905	0,924									
Томская область (южнее 60-параллели)		0,892	0,859	0,811	0,754	0,828	0,865	0,851	0,871	0,916	0,905									
Тюменская область (южнее 60-параллели)		1,015	0,946	1,016	0,903	0,980	0,982	0,993	0,991	1,019	1,033									
Тюменская область (севернее 60-парал.)*		1,207	1,125	1,208	1,073	1,165	1,168	1,180	1,178	1,212	1,228									

Корректировка для Кемеровской области составляет 0,882

На изменение цен после издания справочника. При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2020г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят на основании Письма Минстроя РФ №6369-ИФ/09 от 25.02.2020г. и Письма Минстроя РФ №58497-ИФ/09 от 08.11.2022г. Таким образом, коэффициент изменения цен для кирпичного домостроения после издания справочника составляет 1,8458 .

Расчет затрат на замещение представлен ниже в таблице. Расчет затрат на замещение представлен ниже в таблице.

Расчет затрат на замещение

Объект оценки	Код объекта- аналога	Площадь объекта	Площадь аналога	Ед. изм.	Справочная стоимость, руб.	КС	Поправка на высоту этажа	Поправка на разницу в объеме	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Общая корректировка	Затраты на воспроизводство / замещение, руб.
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	г/Ж3.02.002.0799	9 475,60	9 860,0	кв.м.	42 798,0	КС-1	1,051	1,0	0,882	1,8458	1,711	693 873 342,98

Источник: расчеты Оценщика

Определение затрат на инженерное обеспечение (дополнительные косвенные издержки)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства

$$\text{ДКИ} = n_1 \% \times \text{ССС.}$$

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства

$$\text{ДКИ} = n_1 \% \times \text{ССС.}$$

В рамках настоящего Отчета затраты на инженерное обеспечение приняты равными 0%, так как все необходимые затраты учтены в справочном показателе.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$\text{Profit} = \text{Pr} \times (\text{ССС} + \text{ДКИ}).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Для определения величины прибыли предпринимателя были использованы данные интернет ресурса Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Квартальные рыночные стоимости коммерческих зданий и помещений (субиндекс: 14.10.2022 г.)

Описание: прибыль, полученная в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным средствам (без учета затрат на приобретение земельных участков) - прибыль инвестора (директора, застройщика, государственника). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или подрядной организации, выполняющей строительство.

Объекты оцениваются инвесторами независимо от фактической даты вступления в стройности (расположения) объектов недвижимости.

по объектам рынка (объектам, инвесторам, и представителям), пользователям сайта (включая все данные о рыночных данных за истекший период)

№	Объекты	Начало периода	Время периода	Среднее значение
1	Жилые здания	0,99	8,71	8,88
2	Торговые помещения и здания	0,93	8,87	8,86
3	Офисные и другие административные помещения и здания	0,81	8,84	8,83
4	Складские помещения и здания	0,94	8,87	8,86
5	Производственные помещения и здания	0,93	8,87	8,83
6	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке сельскохозяйственного назначения	0,93	8,78	8,88

Величина прибыли предпринимателя в данном случае принята в размере 8%.

Степень готовности объекта принята на основании данных Справочника КО – ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2020г. о весах конструктивных элементов здания, для выбранного объекта-аналога ruЖЗ.02.002.0799, фундаменты составляют 12,26% от полностью законченного здания. На основании анализа приведенного в издании «Рекомендации по дальнейшему использованию и развитию различных конструктивных систем, применяемых в жилищном строительстве г.Москвы, на основе технико-экономического анализа» выведен процент земляных работ по отношению к фундаментам здания, на основании расчета для многоквартирного кирпичного дома, значение составило 39,93%. Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и с учетом степени готовности объекта представлен в таблице ниже.

Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение в рамках затратного подхода

Объект оценки	Затраты на воспроизводство / замещение, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	Доля фундаментов в стоимости здания	Доля земляных работ в стоимости фундаментов	Полная восстановительная стоимость с учетом степени готовности, руб.
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	693 873 342,98	8%	749 383 210,41	12,26%	39,93%	36 687 000

Степень готовности объекта оценки принята на основании информации Заказчика.

Определение величины накопленного износа

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - D/100) \times (1 - FO/100) \times (1 - EQ/100)$$

где:

AD – накопленный износ, %;

D – физический износ, %;

FO – функциональное устаревание, %;

EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил. Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого

экономически нецелесообразны, считается неустранимым. Физический износ объекта незавершенного строительства не выявлен.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Стоимость оцениваемого объекта с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается по формуле:

$$C = C_{\text{в}} \times (1 - I_{\text{накопл}})$$

Таким образом, рыночная стоимость объектов в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

Расчет рыночной стоимости объектов оценки без учета прав на земельный участок

Объект оценки	Полная восстановительная стоимость с учетом степени готовности	Физический износ (D)	Функциональное устаревание (FO)	Внешнее устаревание (EO)	Накопленный износ (AD)	Рыночная стоимость, (с учетом округления), руб.
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д. 3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	36 687 000	0%	0%	0%	0%	36 687 000

Источник: расчеты Оценщика

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает. Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Так как оценка производится в рамках сравнительного подхода по земельным участкам, то согласование результатов не требуется.

Так как оценка производится в рамках затратного подхода по объектам незавершенного строительства, то согласование результатов не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, при применении различных подходов:

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Удельный вес подхода	1,00	-	-
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д. 3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	36 687 000	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	-	1,00	-
Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровая №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016.	Не применялся	13 116 200	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Суммарная стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту незавершенного строительства и объект незавершенного строительства, руб.
Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	36 687 000	50 221 900
Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населённых пунктов. Кадастровая №42:24:0501007:485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016	13 534 900	
Объект недвижимости по адресу: г.Кемерово, ул.Коксохимическая, д.3. Нежилое здание, кадастровый №42:24:0501007:2647 На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016. По данным учета находится в границах земельного участка. По факту снесено.	0,0	

16. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

86	Код по ОКВЭД	74.30.21
87	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
88	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости отдельных материальных объектов (вещей).
89	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
90	Код по ОКВЭД	74.30.2
91	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
92	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (общественная деятельность), кроме аукционов, связанных с продажей имущества или структурным
93	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
94	Код по ОКВЭД	73.20.1
95	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
96	Наименование вида деятельности	Услуги в области архитектуры
97	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
98	Код по ОКВЭД	71.20.2
99	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
100	Наименование вида деятельности	Средне-высшая деятельность
101	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
102	Код по ОКВЭД	71.20
103	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
104	Наименование вида деятельности	Телематрические системы, исследования, разработка, монтаж и сервисизация
105	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
106	Код по ОКВЭД	60.31.52
107	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
108	Наименование вида деятельности	Предоставление посреднических услуг при покупке и продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
109	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
110	Код по ОКВЭД	60.31.51
111	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
112	Наименование вида деятельности	Предоставление посреднических услуг при покупке и/или продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
113	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
114	Код по ОКВЭД	58.31.31
115	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
116	Наименование вида деятельности	Предоставление консультационных услуг при организации и/или управлении предприятием за вознаграждение или на договорной основе
117	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
118	Код по ОКВЭД	68.21
119	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
120	Наименование вида деятельности	Оценка рисков в области
121	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
122	Код по ОКВЭД	67.02.2
123	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
124	Наименование вида деятельности	Деятельность по обслуживанию и поддержке компьютерных систем
125	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
126	Код по ОКВЭД	65.20
127	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
128	Наименование вида деятельности	Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, аудита, налогового консалтинга, финансово-аналитического консалтинга
129	Прочие важные сведения	Высшая в реестр
130	Код по ОКВЭД	63.10
131	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
132	Наименование вида деятельности	Деятельность в области права
133	Прочие важные сведения	Высшая в реестр

Сведения о заявителе при подаче вида деятельности

114	Вид заявителя	Иностранная организация
115	Вид заявителя	Датская компания, основанная в Дании
116	Имя	МБЕЛС П/В
117	Степень	ДАТТЕР
118	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	740601123986
119	ИНН (ОГРН) по данным ЕГРН	740601123986

Сведения о документах, представляемых для внесения данных в Единый государственный реестр юридических лиц

120	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
121	Дата документа	04.11.2017
122	Дата документа	04.11.2017
123	Дата документа	04.11.2017
124	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
125	Дата документа	04.11.2017
126	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
127	Дата документа	04.11.2017
128	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
129	Дата документа	04.11.2017
130	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
131	Дата документа	04.11.2017
132	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
133	Дата документа	04.11.2017
134	Наименование документа	ДЕКЛАРАЦИЯ ПИСЬМО
135	Дата документа	04.11.2017
136	Наименование документа	ДЕКЛАРАЦИЯ ПИСЬМО
137	Дата документа	04.11.2017

Лист записи выдан начальным органом

№ _____ / _____ / 2017 года

Земельный участок

Рудков, Карел, Судиски
Лодзь, Вышние окрестки



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1 1 7 7 4 5 6 0 9 7 4 7 7

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

14.11.2017

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по Советскому району г. Челябинска**

7 4 5 1

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7 4 5 1 4 2 9 8 0 7 / 7 4 5 1 0 1 0 0 1

Заместитель начальника Инспекции Федеральной
налоговой службы по Тракторозаводскому району
г. Челябинска



К. С. Рудаков

г. Челябинск, Россия

«16» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/500066/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/776/500066/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Россия, 454087, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Короленко, д. 36, помещ. 2
ИНН: 7451429807 КПП: 745101001
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «24» ноября 2022 г. по 24:00 часов «23» ноября 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Для документа

М.П.

Руководитель проектов

Долгушева Елена Евгеньевна

Доверенность №4551/22N от 20.04.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Долгушева Елена Евгеньевна
Тел. 8 (351) 210-39-35, 746-423 электронная почта: DolgushevaEE@alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029784-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ганенко Игорю Анатольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

Ю-ОП/004- Москва 2021 г. -5- 13/19/072

г. Челябинск, Россия

«13» сентября 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 8191R/776/500055/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/776/500055/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ганенко Игорь Анатольевич
Россия, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, 68, кв.180
ИНН: 744704438770

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «27» сентября 2022 г. по 24:00 часов «27» сентября 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела сопровождения АО «АльфаСтрахование»

Иноземцева Екатерина Ануровна

Доверенность № 489402N от 23.05.2022 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Константинов Иван Васильевич
Тел. (351) 210-39-35, 746450 электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

5 апреля 2012 г.

Дата

№ 2818-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Ганенко Игорь Анатольевич

Паспорт 75 07 №097839 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделом УФМС России по Челябинской области в Калининском районе гор. Челябинска

29.08.2007

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 409462

28.09.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 60 от « 22 сентября 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО

Должность государственного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
arfo@sroarfo.ru
sroarfo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

10.08.2020 №26-08/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ганенко Игоря Анатольевича

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

о том, что Ганенко Игорь Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

22.09.2006 г. за регистрационным № 60

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 015324-2 от 26.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 26.10.2021

Номер 013924-1 от 11.07.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 11.07.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.08.2020

Дата составления выписки 10.08.2020

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел.: 8 (495) 221-04-25 доб. 706

17. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстат
 России от 18.08.98 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317001
Форма по ОКПО	67702094
Вид деятельности	
номер	1-ИНВ
дата	02.09.2022
Дата начала инвентаризации	02.09.2022
Дата окончания инвентаризации	01.12.2022
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "ЕСК-ИНВЕСТ"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
(владельца имущества)

Вид деятельности	номер	1-ИНВ
	дата	02.09.2022
Дата начала инвентаризации		02.09.2022
Дата окончания инвентаризации		01.12.2022
Вид операции		

Номер документа	Дата составления
5-1-ИНВ	01.12.2022

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

объектов незавершенного капитального строительства и земельного участка
 Незавершенного капитального строительства

Объекты _____
 находящиеся в собственности _____
(в собственности организации, по ответственности физических, в т.ч. арендаторов)
 Местонахождение: г. Кемерово _____
 Арендодатель * _____

РАСПИСКА

алу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все
 объекты, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность объектов:

_____ (подпись) _____ (расшифровка по латинице)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка по латинице)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка по латинице)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2-я страница формы № ПНВ-1

Номер по строке	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Процент готовности	Фактические наличие		По данным бухгалтерского учета	
			количество	стоимость	количество	стоимость
1	2	3	4	5	6	7
1	Затраты на строительство объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохилдическая, д.3. Разрешение на строительство 42-305-542-2016. Общая площадь 13753,6 кв.м. 16 этажей. 159 квартир. Общая площадь квартир 9475,6. Две блок-секции	-	1	0,00	1	0,00
1.1	незавешенное строительство (сч.08)	-	1	0,00	1	0,00
2	Земельный участок. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Земли населенных пунктов. Кадастровая стоимость 13 012 932,14 руб. Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Коксохилдическая, д. 3. 42-24-0501007-485. На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016		1	0,00	1	0,00
3	* Строгого: Объект недвижимости. Здание. Нежилое здание. Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Коксохилдическая, д. 3 42-24-0501007-2647 На праве собственности. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016. По данным учета находится в границах земельного участка, по факту снесено		1	0,00	1	0,00
Итого:			1	0,00	1	0,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Однн

(прописью)

б) общее количество единиц факти Однн

(прописью)

в) на сумму фактически не установлено

(прописью)

руб. _____ коп. _____

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Один перописку
- б) общее количество единиц фактич Один перописку
- в) на сумму фактически не установлено перописку

_____ руб. 00 коп.

Стоимость объектов незавершенного строительства приведена по данным бухгалтерского учета общества, но не подтверждена первичной учетной документацией

Председатель комиссии Конкурсной управляющей	_____ (подпись)	А.Ю.Свинтунов (расшифровка подписи)
Члены комиссии: Главный бухгалтер	_____ (подпись)	Д.В.Макаев (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

Все объекты незавершенного капитального строительства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии на имею (не имею). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

« _____ » _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты г. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
« _____ » _____ г.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по
Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование органа регистрации прав

23.09.2022г.

№КУВН-001/2022-167210218

На основании запроса от 23.09.2022, поступившего на рассмотрение 23.09.2022, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи:

1	Сведения о характеристиках земельного участка:		
	Кадастровый номер:	42:24:0501007:485	
	Местоположение:	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д. 3	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Вид(ы) разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Площадь:	2054	
2	Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "ЕСК-Инвест", ИНН: 4205209226, ОГРН: 1104205017608		
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 42-42/001-42/100/035/2016-791/2 14.11.2016		
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	01.08.2022 05:13:28
		номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/078/2022-101
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 148759/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	01.08.2022 05:03:14
		номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/088/2022-100
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		срок действия не установлен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 185827/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.07.2022 11:36:02
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/077/2022-99
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 138756/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.07.2022 10:38:03
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/088/2022-98
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 184542/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.06.2022 10:30:11
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/087/2022-95
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 214893/21/42034-ИП от 24.11.2021, выдан 23.06.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.06.2022 07:17:30

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/070/2022-94
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213462/21/42034-ИП, выдан 23.06.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.06.2022 12:44:15
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/070/2022-92
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 149648/22/42034-ИП, выдан 15.06.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 08:20:48
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/084/2022-91
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 149658/21/42034-ИП, выдан 25.03.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 06:09:16
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/084/2022-90
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 4

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 223446/21/42034-ИП, выдан 25.03.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.10	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 05:10:41
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/076/2022-89
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 131339/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.11	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 04:45:38
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/076/2022-88
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 131362/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.12	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 03:25:07
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/074/2022-87
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5

	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 65670/22/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.13	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 08:40:13
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2022-86
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 73917/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.14	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 06:02:53
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/070/2022-84
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 81687/18/42034-ИП, № 171553689/4234, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.15	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.01.2022 07:42:54
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2022-81
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 195555/21/42034-ИП, выдан 29.12.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 6

4.16	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.01.2022 06:57:40
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2022-80
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 155402/21/42034-ИП, выдан 29.12.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.17	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.12.2021 11:45:24
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2021-66
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213463/21/42034-ИП, выдан 29.11.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.18	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.12.2021 04:35:14
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/073/2021-65
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213464/21/42034-ИП от 22.11.2021, выдан 29.11.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.19	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2021 05:16:02

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 7

	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2021-61
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 128176/21/42034-ИП, выдан 20.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.20	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	20.08.2021 12:48:14
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/080/2021-60
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 88689/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.21	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 11:21:42
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2021-57
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 133304/20/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.22	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 08:09:30
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/078/2021-54
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 8

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 88637/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.23	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 07:27:37
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/078/2021-53
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 88690/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.24	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 05:07:49
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/078/2021-45
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 170003/19/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.25	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	18.08.2021 11:33:23
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/087/2021-44
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 111098/20/42034, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.26	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 04:55:20

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 9

	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/084/2021-28
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 147107/20/42034-ИП, выдан 11.02.2021, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.27	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	21.01.2021 11:32:02
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/070/2021-25
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 97544/18/42034-ИП, выдан 19.01.2021, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.28	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	11.01.2021 13:27:55
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/074/2021-24
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 149799418/4234, выдан 30.12.2020, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.29	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	02.04.2020 16:24:02
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/001/2020-20
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 10

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 69494/18/42034-СД, выдан 24.03.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по особо важным исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов России по Кемеровской области
4.30	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	11.10.2018 11:08:10
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/001/2018-19
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 69494/18/42034-ИП, выдан 08.10.2018, Межрайонный отдел судебных приставов по особо важным исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов по Кемеровской области
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	01.08.2022 05:13:28
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/078/2022-101
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 148759-22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	01.08.2022 05:03:14
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/088/2022-100
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 185827/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.07.2022 11:36:02
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/077/2022-99
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 138756/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.07.2022 10:38:03
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/088/2022-98
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 184542/22/42034-ИП, выдан 28.07.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.06.2022 10:30:11
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/087/2022-95
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 214893/21/42034-ИП от 24.11.2021, выдан 23.06.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.06.2022 07:17:30

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/070/2022-94
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213462/21/42034-ИП, выдан 23.06.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.06.2022 12:44:15
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/070/2022-92
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 149648/22/42034-ИП, выдан 15.06.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 08:20:48
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/084/2022-91
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 149658/21/42034-ИП, выдан 25.03.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	28.03.2022 06:09:16
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/084/2022-90
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 13

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 223446/21/42034-ИП, выдан 25.03.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.10	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 05:10:41
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/076/2022-89
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 131339/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.11	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 04:45:38
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/076/2022-88
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 131362/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.12	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 03:25:07
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/074/2022-87
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 14

	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 65670/22/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.13	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 08:40:13
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2022-86
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 73917/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.14	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 06:02:53
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/070/2022-84
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 81687/18/42034-ИП, № 171553689/4234, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.15	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.01.2022 07:42:54
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2022-81
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 19555/21/42034-ИП, выдан 29.12.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

4.16	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.01.2022 06:57:40
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2022-80
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 155-402/21/42034-ИП, выдан 29.12.2021, МОСП по ВШП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.17	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.12.2021 11:45:24
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2021-66
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213463/21/42034-ИП, выдан 29.11.2021, МОСП по ВШП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.18	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.12.2021 04:35:14
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/073/2021-65
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213464/21/42034-ИП от 22.11.2021, выдан 29.11.2021, МОСП по ВШП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.19	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.08.2021 05:16:02

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

4.20	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2021-61
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 128176/21/42034-ИП, выдан 20.08.2021, МОСП по ВШП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
4.21	дата государственной регистрации:	20.08.2021 12:48:14
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/080/2021-60
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 83689/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВШП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.22	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 11:21:42
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/081/2021-57
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
4.22	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 133304/20/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВШП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 08:09:30
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/078/2021-54
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 17

Лист 18

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 88637/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.23	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 07:27:37
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/078/2021-53
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 88690/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.24	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 05:07:49
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/078/2021-45
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 170003/19/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.25	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 04:55:20
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/084/2021-28
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 147107/20-42034-ИП, выдан 11.02.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.26	вид:	Запрещение регистрации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	дата государственной регистрации:	21.01.2021 11:32:02
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/070/2021-25
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 97544/18/42034-ИП, выдан 19.01.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
4.27	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	11.01.2021 13:27:55
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/074/2021-24
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 149799418/4234, выдан 30.12.2020, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
5	Договоры участия в долевом строительстве:	
5.1	Реквизиты договора:	Договор №3/9 участка в долевом строительстве многоквартирного жилого дома 6/н от 10.05.2018. Договор уступки прав требования по договору № 3/9 участка в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 10.05.2018 6/н от 05.06.2018
	дата государственной регистрации:	28.05.2018
	номер государственной регистрации:	42-24-0501007:485-42/001/2018-10
	объект долевого строительства:	Квартира № 152, этаж № 15, 88,7 кв.м.
	участники долевого строительства:	Байструков Николай Николаевич, 20.03.1984, гор.Кемерово, Российская Федерация, СНИЛС 077-550-529 87 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 04 №672237, выдан 09.07.2004, Отделом внутренних дел Заводского района города Кемерово ms8420030@mail.ru
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, лицом ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют:
5.2	Реквизиты договора:	Договор № 3/8 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 20.04.2018
	дата государственной регистрации:	28.04.2018
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/001/2018-9
	объект долевого строительства:	Квартира № 137, этаж № 11, 34,2 кв.м
	участники долевого строительства:	Бибихина Валентина Ивановна, 26.11.1949, Кемеровская обл., Ижморский р-н, с. Воскресенка, Гражданин РФ, СНИЛС 046-733-482 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 02 №746953, выдан 21.08.2002, УВД г.Алжаро-Судженска Кемеровской области
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
5.3	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют:
	Реквизиты договора:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3/7 от 03.04.2018
	дата государственной регистрации:	24.04.2018
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/001/2018-8
	объект долевого строительства:	Квартира № 109, этаж № 4, 34,2 кв.м
	участники долевого строительства:	Позднюкова Ирина Владимировна, 10.11.1992, Кемеровская обл., р.п. Тисуль, Российская Федерация, СНИЛС 150-315-099 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 16 №700192, выдан 17.08.2016, Отделом УФМС России по Кемеровской области в Центральном районе города Кемерово
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют:
5.4	Реквизиты договора:	Договор № 3/3 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 08.12.2017
	дата государственной регистрации:	20.12.2017
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/001/2017-5
	объект долевого строительства:	Квартира № 8, этаж № 2, 72,9 кв.м
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью "Иплова-Термо", ИНН: 2222808755, ОГРН: 1122223014121
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
5.5	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют
	Реквизиты договора:	Договор № 3/4 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 08.12.2017
	дата государственной регистрации:	20.12.2017
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/001/2017-4
	объект долевого строительства:	Квартира № 14, этаж № 3, 72,9 кв.м
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью "Иплова-Термо", ИНН: 2222808755, ОГРН: 1122223014121
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют	
5.6	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют
	Реквизиты договора:	Договор № 3/6 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 08.12.2017
	дата государственной регистрации:	20.12.2017
номер государственной регистрации:	42:24:0501007:485-42/001/2017-3	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 21

	объект долевого строительства:	Квартира № 104, этаж № 3, 88.7 кв.м
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью "Кузбасстрой", ИНН: 4205304776, ОГРН: 1154205003941
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют
5.7	Реквизиты договора:	Договор № 3/5 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 08.12.2017
	дата государственной регистрации:	20.12.2017
	номер государственной регистрации:	42-24:0501007:485-42/001/2017-2
	объект долевого строительства:	Квартира № 100, этаж № 2, 88.7 кв.м
	участники долевого строительства:	Общество с ограниченной ответственностью "Кузбасстрой", ИНН: 4205304776, ОГРН: 1154205003941
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют
5.8	Реквизиты договора:	Договор № 3/2 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 24.10.2017
	дата государственной регистрации:	03.11.2017
	номер государственной регистрации:	42-24:0501007:485-42/001/2017-1
	объект долевого строительства:	Квартира № 133, этаж № 10, 34.2 кв.м
	участники долевого строительства:	Кадочников Иван Валериевич, 09.03.1972, гор. Кемерово, Гражданин РФ, СНИЛС 122-620-904 15 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 17 №775850, выдан 30.03.2017, Отдел УФМС России по Кемеровской области в Ленинском районе г. Кемерово
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 22

	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют
5.9	Реквизиты договора:	Договор №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома б/н от 21.12.2016
	дата государственной регистрации:	30.12.2016
	номер государственной регистрации:	42-42/001-42/100/047/2016-941/1
	объект долевого строительства:	Квартира № 125, этаж № 8, 34,2 кв.м
	участники долевого строительства:	Кадочников Иван Валериевич, 09.03.1972, гор. Кемерово, Гражданин РФ, СНИЛС 122-620-904 15 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 17 №775850, выдан 30.03.2017, Отдел УФМС России по Кемеровской области в Ленинском районе г. Кемерово
	сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав:	залог права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 42-42/001-42/100/047/2016-941/2 от 30.12.2016 на срок с 30.12.2016 Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства - не позднее 30.09.2020 (срок ввода не позднее 31.03.2020) с 30.12.2016 в пользу залогодержателя Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
	способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:	данные отсутствуют
	сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для специального депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Правотриггеры и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права(перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения об отсутствии у застройщика права привлечь денежные средства граждан:	данные отсутствуют
11	Подручный выписки:	Свиштунов Антон Юрьевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 23

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.03.2022, поступившего на рассмотрение 25.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647		
Номер кадастрового квартала:	42:24:0501007		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1432/5; Кадастровый номер 42:24:000000:0000:1432/5:1000/А,А1		
Местоположение:	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Коксохимическая, д. 3		
Площадь:	445.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1960		
Кадастровая стоимость, руб.:	3833886.65		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:24:0501007:485		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:		42:24:0501007:2647	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Баранова Мария Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА КУЗБАССА	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14		
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЕСК-Инвест", ИНН: 4205209226, ОГРН: 1104205017608
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-42/001-42/100/035/2016-790/2 14.11.2016 10:46:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		16.02.2022 05:10:41
	номер государственной регистрации:		42:24:0501007:2647-42/076/2022-67
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 131339/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИШ УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 04:45:38
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/076/2022-66
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 131362/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 03:25:07
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/074/2022-65
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 65670/22/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 08:40:13
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/081/2022-64
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 73917/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 07:57:40
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/080/2022-63
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 80467/18/42034-ИП, выдан 14.02.2022, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647		
4.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	15.02.2022 06:02:53	
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/070/2022-62	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 81687/18/42034-ИП, № 171553689/4234, выдан 14.02.2022, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	10.01.2022 07:42:54	
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/081/2022-59	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 195555/21/42034-ИП, выдан 29.12.2021, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 7

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.01.2022 06:57:40
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/081/2022-58
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 155402/21/42034-ИП, выдан 29.12.2021, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.12.2021 11:45:24
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/081/2021-44
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213463/21/42034-ИП, выдан 29.11.2021, МОСП по ВПП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 8

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.10	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.12.2021 04:35:14
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/073/2021-43
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 213464/21/42034-ИП от 22.11.2021, выдан 29.11.2021, МОСП по ВМП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.11	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.11.2021 07:03:45
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/084/2021-41
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 88442/20/42034-ИП, выдан 03.11.2021, МОСП по ВМП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 9

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.12	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	20.08.2021 12:48:14
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/080/2021-38
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 88689/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.13	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 11:21:42
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/081/2021-35
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 133304/20/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер: 42:24:0501007:2647			
4.14	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 08:09:30	
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/078/2021-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 88637/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.15	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 07:27:37	
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/078/2021-31	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 88690/21/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 11

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.16	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.08.2021 05:07:49
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/078/2021-23
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 170003/19/42034-ИП, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.17	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	18.08.2021 11:33:23
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/087/2021-22
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 111098/20/42034, выдан 17.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 12

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.18	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 06:23:06
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/070/2021-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 118455/20/42034-ИП, выдан 11.02.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.19	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 05:49:57
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/078/2021-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 144418/20/42034-ИП, выдан 11.02.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.20	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 04:55:20
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/084/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 147107/20/42034-ИП, выдан 11.02.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.21	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	21.01.2021 11:32:02
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/070/2021-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 97544/18/42034-ИП, выдан 19.01.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 14

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 17		
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065		
Кадастровый номер:	42:24:0501007:2647	
4.22	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	11.01.2021 13:27:55
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/074/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 149799418/4234, выдан 30.12.2020, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.23	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	02.04.2020 16:21:45
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/001/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 69494/18/42034-СД, выдан 24.03.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по особо важным исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов России по Кемеровской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:		42:24:0501007:2647	
4.24	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	11.10.2018 11:04:04	
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/001/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 69494/18/42034-ИП, выдан 08.10.2018, Межрайонный отдел судебных приставов по особо важным исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Кемеровской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.08.2021 05:16:02	
	номер государственной регистрации:	42:24:0501007:2647-42/081/2021-39	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 128176/21/42034-ИП, выдан 20.08.2021, МОСП по ВИП УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:		42:24:0501007:2647	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

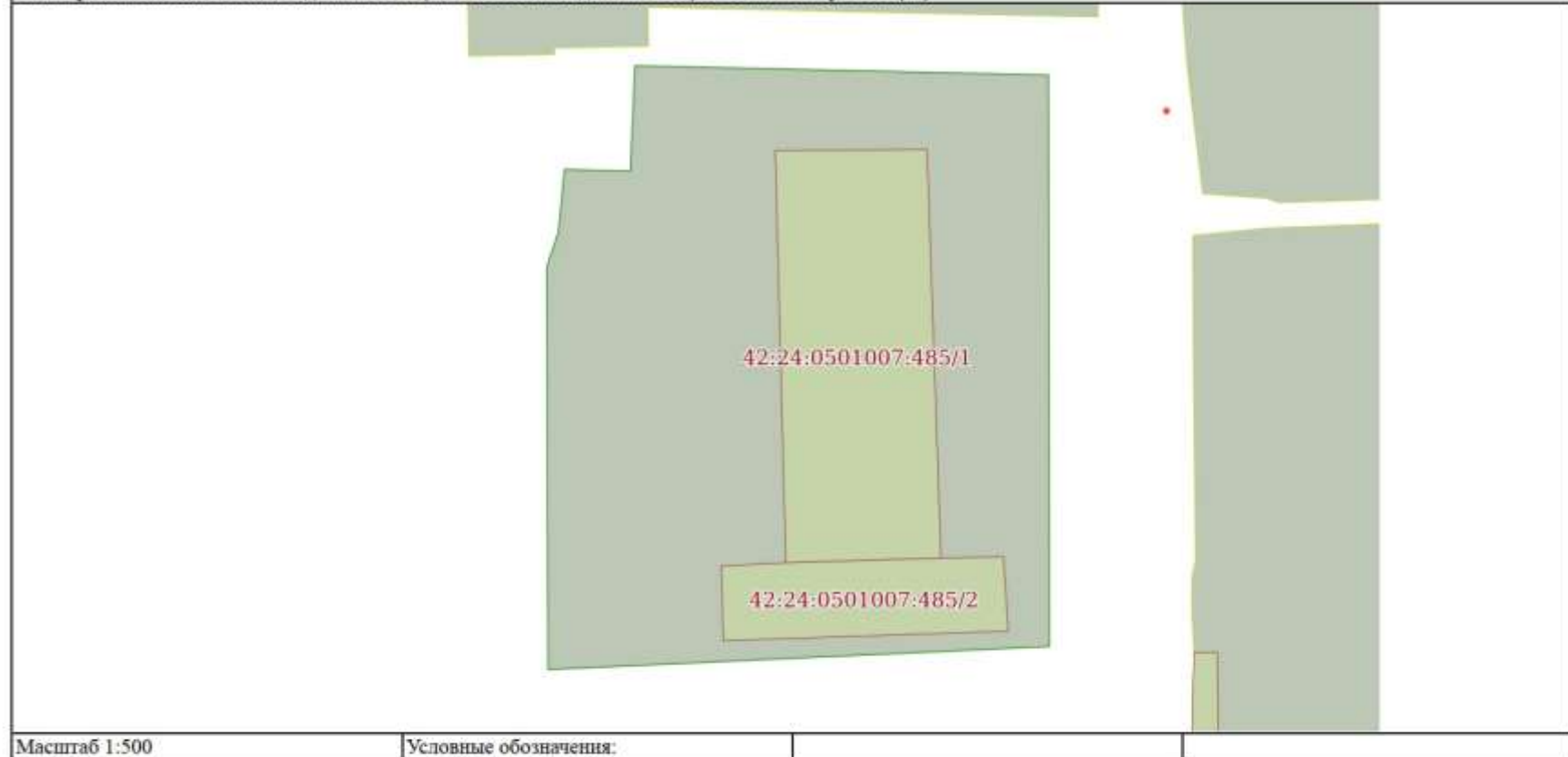
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
25.03.2022г. № КУВИ-001/2022-42125065			
Кадастровый номер:		42:24:0501007:2647	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА КУЗБАССА**

№ 5144/21 от 01 ДЕК 2021

С.А. Груздева

А.В. Черепкова

Т.М. Сарашуров

**Начальник инспекции
Е.М. Дудаков**



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
КЕМЕРОВО**

**Управление архитектуры
и градостроительства**

ул. Красная, 9, г. Кемерово, 650000
тел./факс 58-01-56
e-mail: arc@mgis42.ru

28.10.2021 № 10-01/7796

на № _____ от _____

Начальнику инспекции
Государственного строительного
надзора Кемеровской области
Дудакову Е.М.

Уважаемый Евгений Михайлович!

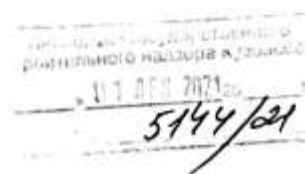
Направляем Вам сведения о внесении изменений в разрешение на строительство, выданное ООО «ЕСК-ИНВЕСТ», на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, 3».

Приложение: копия разрешения на строительство № 42-305-542-2016 от 21.12.2016 на 1 л. в 1 экз.

С уважением,
начальник управления

В.П. Мельник

Логачева Юлия Сергеевна
58-45-79



Кому Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика

«ЕСК-ИНВЕСТ»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

650000, г. Кемерово, ул. Красноармейская,

полное наименование организации – для

139-63

юридических лиц), его почтовый индекс

и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**дата 21 декабря 2016г.№ 42-305-542-2016**Администрация города Кемерово**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

и органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации
разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, 3
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «СИБИРСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	22-2-1-2-0150-16 от 20.12.2016

3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	42:24:0501007:485		
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	42:24:0501007		
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства			
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	19.04.2016, RU 42305000-5139, администрацией города Кемерово		
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории			
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Общество с ограниченной ответственностью «АРХИ ГРУПП», шифр 15-16 г. Барнаул, 2016		
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:			
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
	Общая площадь (кв. м):	13753,6	Площадь участка (кв. м):	2054,0
	Объем (куб. м):	59318,5	в том числе подземной части (куб. м):	
	Количество этажей (шт.):	16	Высота (м):	56,000
	Количество подземных этажей (шт.):		Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	1105,4		
	Иные показатели:	Количество квартир – 159 Общая площадь квартир – 9475,6 кв.м.		
	5	Адрес (местоположение) объекта:	г. Кемерово, Центральный район, ул. Коксохимическая, 3	
	6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
Категория (класс)				
Протяженность:				
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):			

Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	
Иные показатели:	

Срок действия настоящего разрешения – до “07” июля 2018 г. в соответствии с разделом проектной документации «Проект организации строительства», пифр 15-16-ПОС

И.о. заместителя Главы города
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

[Handwritten signature]

(подпись)

Л.В. Иванов

(расшифровка подписи)

действие настоящего разрешения продлено до “31” ~~октября~~ ^{ноября} 2016 г.



действие настоящего разрешения продлено до “31” ~~ноября~~ ^{октября} 2019 г.

Заместитель Главы города

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

[Handwritten signature]

(подпись)

Л.В. Иванов

(расшифровка подписи)

действие настоящего разрешения продлено до “31” ~~ноября~~ ^{декабря} 2018 г.



*Завернутое, шлово, 2019 не читать
Исправлению на, октября, 2021 вернуть*

Заместитель Главы

[Handwritten signature]

действие настоящего разрешения продлено до “31” ~~декабря~~ ^{ноября} 2024 г.

Зачальник управления архитектуры и градостроительства

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

[Handwritten signature]

(подпись)

В.П. Мельник

(расшифровка подписи)



2021 г.

Проектная декларация "Комсомольский парк"

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительства многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Кемерово, Заводский район, ул. Коксохимическая, 3
Информация о застройщике

Фирменное наименование	Полное фирменное наименование застройщика – Общество с ограниченной ответственностью «ЕСК-Инвест»; сокращенное фирменное наименование – ООО «ЕСК-Инвест»
Юридический адрес	650027, г. Кемерово, улица Красноармейская, дом 139, квартира 63
Фактический адрес	650000, г. Кемерово, ул. Кирова, 14
Телефон	8 (3842) 33-31-17, 45-28-51
Режим работы	По будням с 10.00 до 19.00, обед с 13.00 до 14.00, суббота – с 11.00 до 15.00. Воскресенье – выходной.
Данные о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 42 № 003386634, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Кемерово 26.10.2010 г., ОГРН 1104205017608
Данные о постановке на учет в налоговом органе	Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 42 № 003937799, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Кемерово, ИНН 4205209220, КПП 420501001
Информация об учредителях застройщика	Патинина Зоя Федоровна, Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) – 100 %.
Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых Застройщик принимал участие в течение 3-х лет, предшествующих опубликованию данной проектной декларации	Информация отсутствует.
Лицензия	Деятельность застройщика, осуществляемая ООО «ЕСК-Инвест», лицензированию не подлежит.
Сведения об опубликовании проектной декларации	Проектная декларация и изменения, вносимые в проектную декларацию, размещаются в сети «Интернет» на сайте www.esk42.ru , и также доступны для ознакомления в офисе ООО «ЕСК-Инвест» по адресу: г. Кемерово, ул. Кирова, 14.
Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности	По данным бухгалтерской отчетности на 01.12.2016 г.: Финансовый результат – прибыль 0 млн. рублей, кредиторская задолженность – 42 млн. рублей, дебиторская задолженность – 1 млн. рублей.

Информация о проекте строительства

Цель проекта строительства	Реализация строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, 3»
Этапы и срок реализации строительства	Срок начала строительства – с даты выдачи разрешения на строительство; срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - до 31.01.2019 г.
Экспертиза проекта	Положительное заключение негосударственной экспертизы № 22-2-1-2-0120-16 выдано ООО «Сибирская негосударственная экспертиза»
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство выдано администрацией г. Кемерово
Земельный участок	Земельный участок с кадастровым № 42-24-0501007-485, Площадь участка – 2 054 кв.м. Земельный участок находится в собственности ООО «ЕСК-Инвест» на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2016 г. (право собственности зарегистрировано 14.11.2016 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, запись регистрации № 42-42/001-42/100/025/2016-791/2).

Описание строящегося объекта

Географическое положение строящегося жилого	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Коксохимическая, 3
---	---

<http://esk42.ru/content/article/88>

3.04.2017

Единая Строительная Компания Кемерово | Строительная компания "МКСтрой"

исполнил долевое строительство после получения разрешения на ввод в эксплуатацию	обслуживающие более одного помещения, земельный участок, на котором расположен объект, с элементами озеленения и благоустройства.
администрация получила разрешение на ввод в эксплуатацию	Январь, 2019 г.
полученный на дату разрешения на ввод в эксплуатацию	Разрешение на ввод будет выдано администрацией г.Кемерово.
возможные риски и прочие моменты при осуществлении проекта строительства	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства отсутствует. Добровольное страхование рисков на момент подписания проектной декларации застройщиком не осуществлялось.
инвестиционная стоимость	303 млн. рублей
санитарно-эпидемиологические и другие требования	Общество с ограниченной ответственностью «Единая Строительная Компания» (ООО «ЕСК»), ИНН 4205280194, КПП 420501001, ОГРН 1144205001027, юр. адрес 650000, Российская Федерация, Кемеровская область, город Кемерово, ул. Кирова, д. 14, офис 13, тел. 8(3842)333-177, р/с 40702810500360000322 в ф-ле ГТБ (АО) в г.Кемерово, БИК 043207748, и/с 30101810200000000748, Генеральный Директор Кадонников Сергей Валерьевич.
особы обеспечения безопасности по вопросам участия в долевом строительстве многоквартирного дома	Залог в порядке, предусмотренном ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»
формация об иных договорах и сделках, в отношении которых имеются сведения о привлечении денежных средств на строительство	Иных договоров и сделок для привлечения денежных средств не заключено.

Директор ООО «ЕСК-Инвест»

З.Ф. Далинина

18 декабря 2016 г.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ от 19.12.2016 г.

Строительства многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Кемерово, Центральный район, ул. Коксохимическая, 3

Внести следующие изменения в раздел «Информация о проекте строительства»

Цель проекта строительства	Реализация строительного объекта: «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кемерово, ул. Коксохимическая, 3»
Экспертиза проекта	Положительное заключение государственной экспертизы № 22-2-1-2-0150-16 выдано ООО «Сибирская государственная экспертиза» 09.12.2016 г.
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство выдано администрацией г.Кемерово от 21.12.2016 г. № 42-305-543-2016.
Коммерческое наименование объекта строительства	Жилой комплекс «Коксохимический парк»

Внести следующие изменения в раздел «Описание строящегося объекта»

Местоположение строящегося жилого дома	Кемеровская область, г.Кемерово, Центральный район, ул. Коксохимическая, 3
количество в составе дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных)	Количество этажей – 16. Состоит из двух блок-секций. На 1-16 этажах блок-секции №1 и №2 располагаются квартиры.

<http://eskk42.ru/content/article/88>

3/4

3.04.2017

Единая Строительная Компания Кемерово | Строительная компания "МКСтрой"

объектов), описание их технических характеристик	<p>Общее количество квартир – 159, общая площадь квартир (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) – 9 475,6 кв.м., в том числе:</p> <p>Блок-секция 1 – всего 85 квартир: однокомнатных – 31 квартира, в том числе: площадь 37,8 кв.м. – 16 квартир площадь 42,8 кв.м. – 15 квартир двухкомнатных – 48 квартир, в том числе: площадь 61,4 кв.м. – 16 квартир площадь 61,6 кв.м. – 16 квартир площадь 74,7 кв.м. – 16 квартир трехкомнатных – 16 квартир, в том числе: площадь 88,4 кв.м. – 16 квартир</p> <p>Блок-секция 2 – всего 64 квартиры: однокомнатных – 32 квартиры, в том числе: площадь 38,7 кв.м. – 16 квартир площадь 47,2 кв.м. – 16 квартир двухкомнатных – 16 квартир, в том числе: площадь 53,7 кв.м. – 16 квартир трехкомнатных – 16 квартир, в том числе: площадь 91,6 кв.м. – 16 квартир</p> <p>Характеристика квартир: Все комнаты – непроходные. В однокомнатных квартирах санитарно-технические узлы – совмещенные. В двухкомнатных квартирах санитарно-технические узлы – совмещенные и раздельные. В трехкомнатных квартирах санитарно-технические узлы – раздельные. Все квартиры имеют лоджии. Все квартиры имеют угловую или сквозное проветривание через смежные комнаты, либо через лестничную клетку. Входы в блок – секции организованы со стороны дворовой территории.</p> <p>Внутренняя отделка квартир: Окна: оконные блоки пластиковые, 2-х – камерный стеклопакет; Лоджии: раздельные остекленные конструкции, остекление одинарное; Входная дверь: металлическая с замком и дверной ручкой; Внутриквартирные перегородки: установлены, по всем помещениям заделка швов сопряжения перегородок, пола и потолка; Пол: жилые комнаты, коридоры, прихожие, кухни, цементно-песчаная стяжка; санузлы, ванные комнаты: гидроизоляция, стяжка; Потолок: по всем помещениям: заделка швов в местах сопряжения со стенами и перегородками; Отопление: смонтировано, подключение к стоякам в коридорных нишах с установкой приборов учета тепла, с установленными приборами отопления; Холодное и горячее водоснабжение: подключение к стоякам с установкой приборов учета; Канализация: вертикальная разводка из полипропиленовых труб с местами подключения; Электромагнитные работы: подключение квартир от этажного щита с установленными счетчиками электрической энергии</p>
--	---

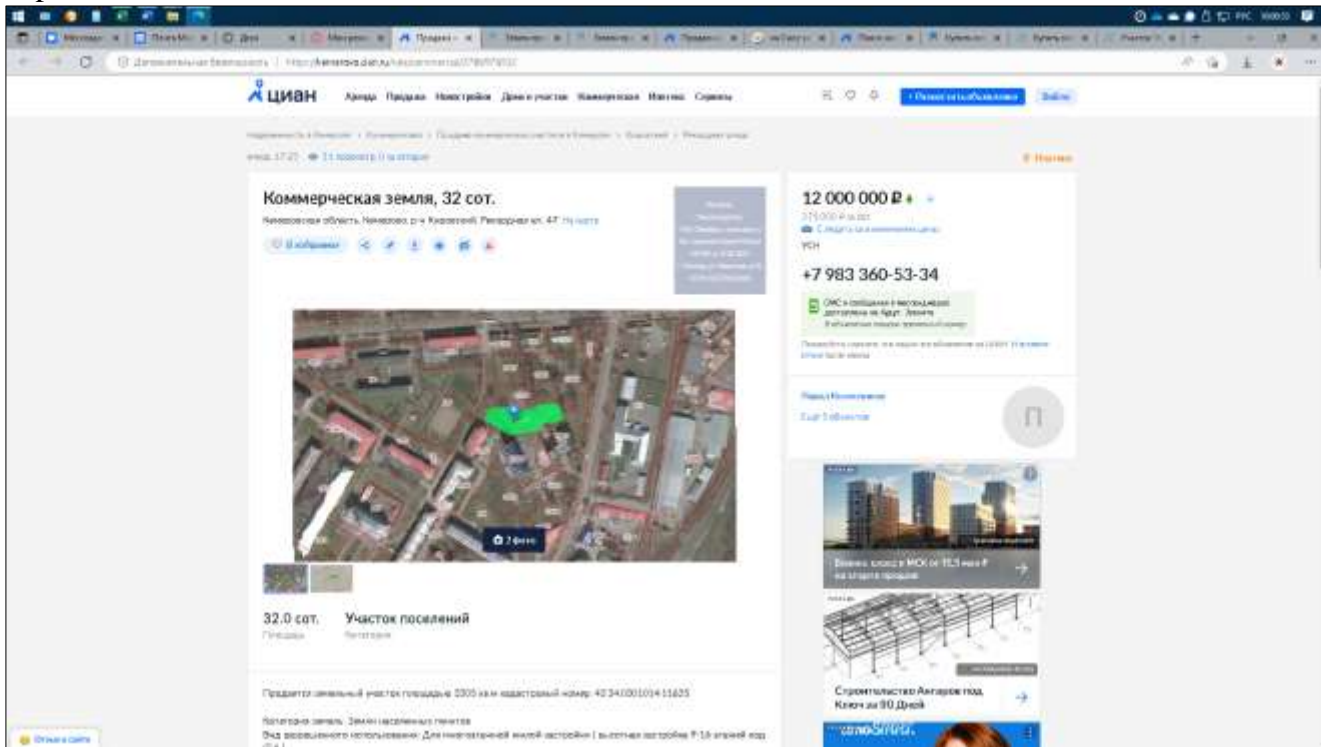
Директор ООО «ЕСК-Инвест»

З.Ф. Латынина

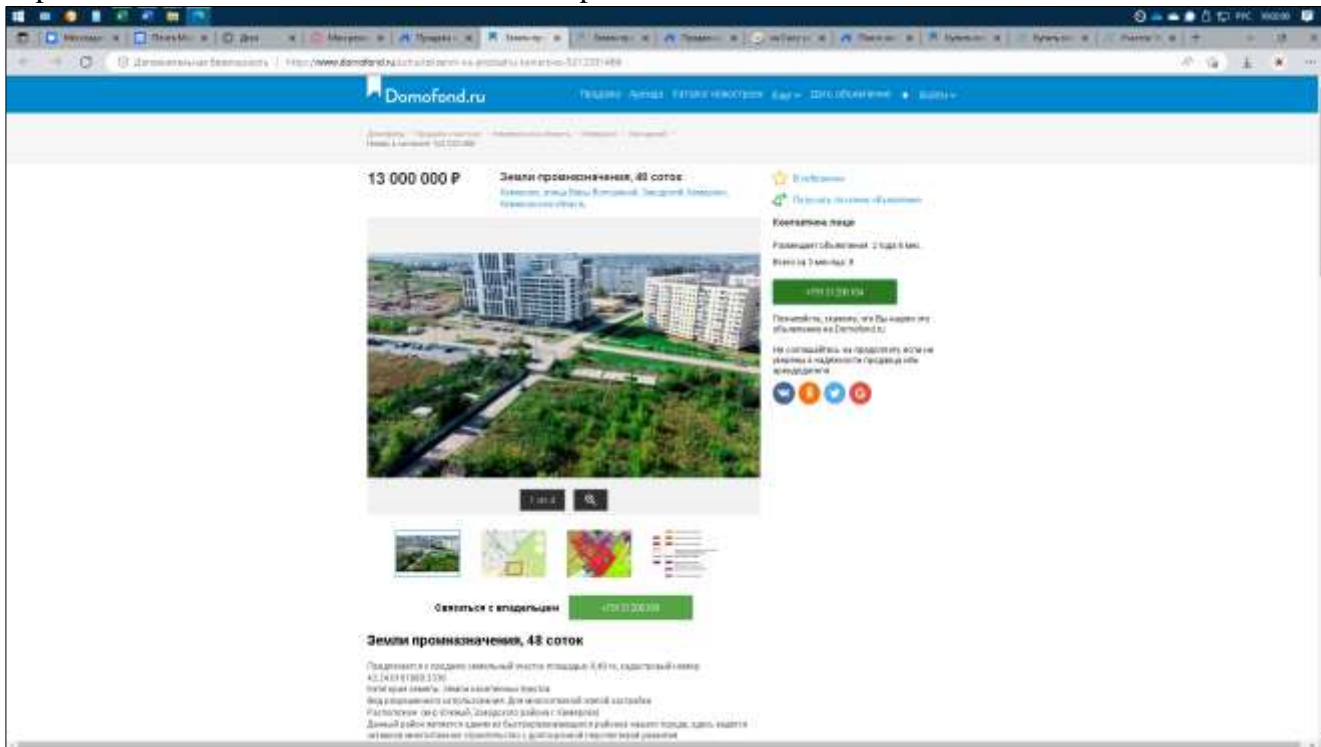
21 декабря 2016 г.

18. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

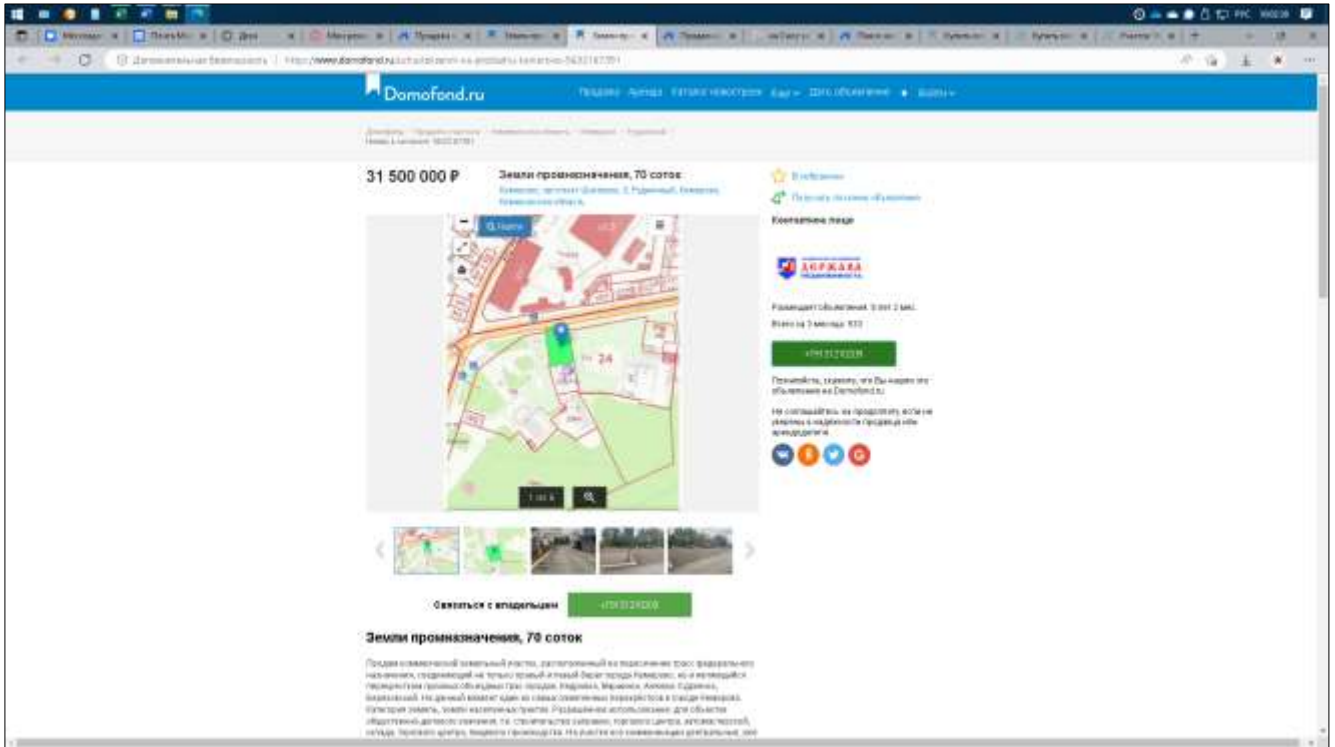
https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/278697652/



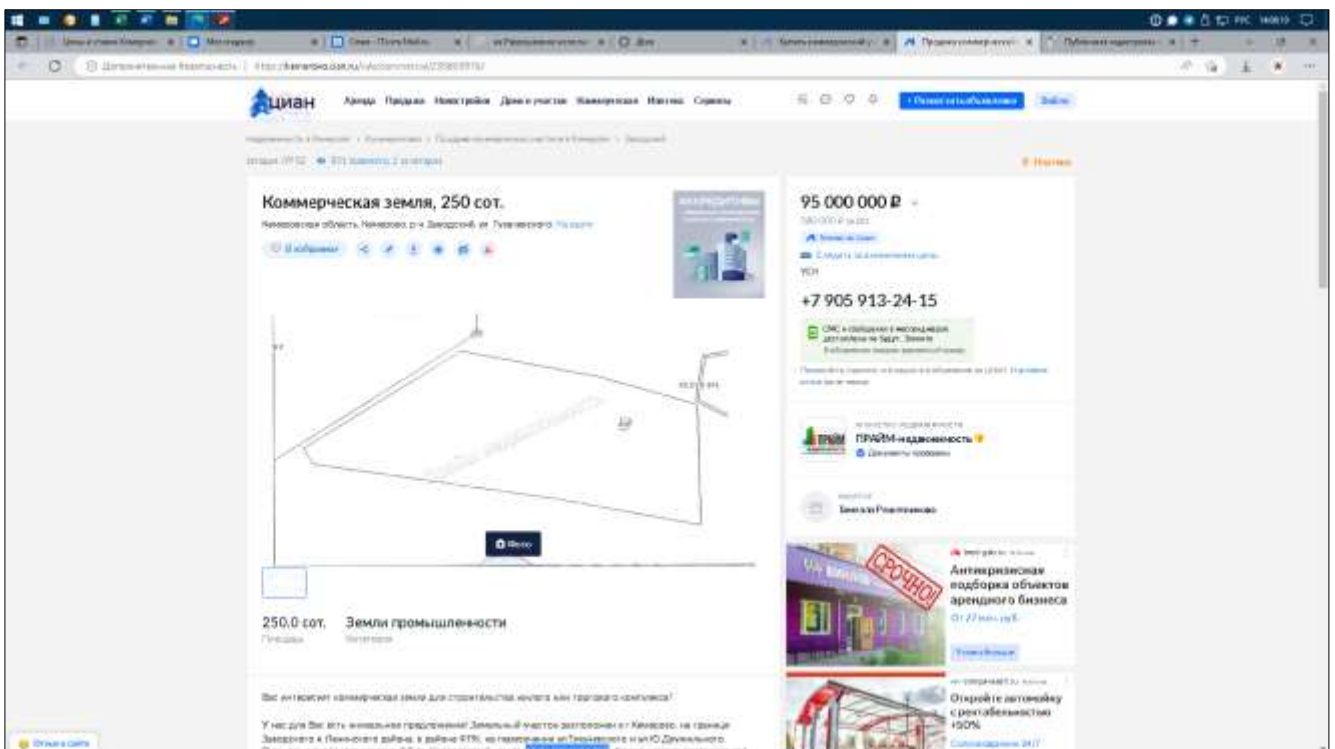
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-5212331486



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-5632167391>



<https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/235803976/>



Жилой дом, 4 - секционный со встроенными нежилыми помещениями											Этажность: 9. Высота, м: 2.8			КС-1				
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 146 в том числе по типам 1к., 22 шт 2к., 62 шт 3к., 50 шт 4к., 12 шт Средняя общая площадь, м2: 67.52 Площадь встроенных помещений, м2: 234.05											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Монолитные железобетонные КРОВЛЯ - Утеплитель / два слоя рулонное покрытие ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ - Лестницы - железобетонные монолитные ПРОЕМЫ - Овна - с двухкамерными ПВХ стеклопакетами. Двери - щитовые глухие / облицованные бумажно - слоистым пластиком. Двери незадымляемых лоджий - армированное стекло / окраска эмалями ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная поливинилацетатная окраска / масляная окраска / обои на бумажной основе / керамическая плитка							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Монолитные железобетонные колонны и ригели СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные из многоступенчатого кирпича. Перегородки - из гипсовых пазогребневых блоков											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖ3.02.002.0799											40426	9860	Standard	РУБ. на 1 м2	42 798			
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ	ОТДЕЛКА, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖ3.02.002.0799	5246,6	2516,6	7484,9	2927,4	8373,7	1156,7	434,2	4404,9	2478,4	1938,7	641,5	749,1	1006,1	1436,6	1570,7	286,2	145,6	42798,0
	12,26%	5,88%	17,49%	6,84%	19,57%	2,70%	1,01%	10,29%	5,79%	4,53%	1,50%	1,75%	2,35%	3,36%	3,67%	0,67%	0,34%	100,00%