



Агентство независимой оценки «ЛИТ»

Юридический адрес и местонахождение: 660017, г. Красноярск, пр.Мира, д.108, пом.7, ком.10, e-mail: Litvinenkoat@mail.ru, ИНН 2466134035, КПП 246601001, ОГРН 1052466194560 от 24.11.2005г. Банковские реквизиты: ПАО «Сбербанк России». Юридический адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19, дополнительный офис 8646/060, адрес размещения офиса, г.Красноярск, ул.Карла Маркса, 24 «а», КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8646 ПАО СБЕРБАНК ИНН 7707083893, КПП 246602001, БИК 040407627, р/с 40702810731000001481, к/с 30101810800000000627

ОТЧЕТ № 07-03.11.2022г.

ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ
(РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) НЕЖИЛЫМ ЗДАНИЕМ
ФЕРМЫ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 24:11:120201:615, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО
АДРЕСУ: РОССИЯ, КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ, ЕМЕЛЬЯНОВСКИЙ РАЙОН,
Д.БАРАБАНОВО, СТРОЕНИЕ 3, ПО СОСТОЯНИЮ НА 3 НОЯБРЯ 2022
ГОДА

Заказчик:	Краевое государственное казенное учреждение «Туристский информационный центр Красноярского края» Адрес: 660009, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ленина, 123а, оф. 10-07, тел.: 287 00 02, itc.krsk@gmail.com , ОГРН – 1182468001143, ИНН 2466188224 КПП 246601001 Банковские реквизиты: КГКУ «ТИЦ», р/сч 40201810000000000003 в Отделении Красноярск (полное наименование: Отделение по Красноярскому краю Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации), БИК 040407001
-----------	---

Утверждаю:

Директор ООО «Агентство независимой оценки «ЛИТ»»



Н.Ф.Литвиненко

Красноярск
2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ:

	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	5-7
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	5
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3.	Сделанные допущения и ограничивающие условия	5-8
2.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.	8-9
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	9-11
4.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.	11-13
4.1.	Оцениваемые права.	11-
4.2.	Перечень представленных правоустанавливающих документов.	12
4.3.	Описание местоположения объекта оценки.	12
4.4.	Характеристика зданий.	13
4.5.	Характеристики земельного участка.	13-14
5.	МАКРОЭКОНОМИКА РОССИИ И КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ НА ЯНВАРЬ 2022 ГОДА	14-19
6.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОЯРСКА.	19-26
6.1.	Продажа, аренда производственно-складских помещений	20-22
6.2.	Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	22-24
6.3.	Анализ ликвидности объекта оценки	24
6.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	24-26
7.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ) ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.	27-28
8.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	28-30
8.1.	Определение рыночной стоимости.	28-29
8.2.	Последовательность проведения оценки	29-30
9.	ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ	30-34
9.1.	Общая характеристика подходов и методов оценки	30
9.2.	Общие методы оценки	30
9.3.	Сравнительный подход	30-31
9.4.	Доходный подход	31
9.5.	Затратный подход	31-33
9.6.	При выборе методов оценки были учтены следующие факторы	33-34
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	34-43
10.1.	Оценка объекта недвижимости сравнительным подходом	34-35
10.2.	Обоснование выбора аналогов	35-36
10.3.	Выбор элементов и единиц сравнения	36-38
10.4.	Виды корректировок	38-42
10.5.	Расчёт стоимости права аренды	42-44
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44-45
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45-46

13.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.	46
14.	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА.	47
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Фотографии внешнего и внутреннего вида объекта оценки).	48-49
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Фрагменты прайс-листов риэлтерских компаний, размещённых на сайтах в сети «Интернет»)	50-64
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Копии правоустанавливающих документов на здание, предоставленных заказчиком: договор купли-продажи, технический паспорт, свидетельство о праве собственности и т.д.).	65-76
18.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (Выписка из реестра членов саморегулируемой организации, полис страхования профессиональной ответственности оценщика, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации, документы, подтверждающий образование оценщика).	77-82

Россия, 660009, Красноярский край, г.
Красноярск, ул. Ленина, 123а, оф. 1007,
Краевое государственное бюджетное
учреждение здравоохранения “ Краевое
государственное казенное учреждение
«Туристский информационный центр
Красноярского края»,
Директору Кочановой А.С.

Уважаемая Алена Сергеевна!

В соответствии с договором №16 от 28.10.2022г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости, оценщики ООО «Агентство независимой оценки «ЛИТ» произвели оценку по определению рыночной стоимости права аренды (размера арендной платы за 1 квадратный метр в год) на нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенным по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3. Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 3 ноября 2022 года.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями по состоянию на дату проведения оценки, законом Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 225-ФЗ от 21 июля 2014 года, Федеральными стандартами оценки, утверждёнными Министерством экономического развития и торговли РФ 20.05.2015г., приказ №297 (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»), приказ №298 (ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»), приказ №299 (ФСО №3 «Требования к отчёту по оценке»), федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Гражданским Кодексом РФ и Правилами оценочной деятельности НП «ДСО», утверждёнными 03.03.2011г. Стандартами оценки, утвержденными решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», протокол №59 от 10 августа 2015 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением директор

ООО «Агентство независимой оценки «ЛИТ»  Н. Ф. Литвиненко

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В результате проведенных расчетов, анализа рынка, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права аренды (размер арендной платы за 1 квадратный метр в год) за нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенным по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3, по состоянию на 3 ноября 2022 года составляет:

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Таблица №1

Наименование объекта аренды	Площадь, кв.м.	Текущее использование	Ставка арендной платы за кв.м., рублей в год
Нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	1454,5	Коровник (не используется)	710,0

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте оценщика и его профессиональных знаниях. Методика расчётов и заключений, источники информации приведены в отчёте.

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

Таблица №2

Наименование объекта аренды	Площадь, кв.м.	Текущее использование	Результат сравнительного подхода, руб./кв.м./год	Результат затратного подхода, руб./кв.м./год	Результат доходного подхода, руб./кв.м./год	Итоговая величина рыночной стоимости права аренды руб./кв.м./год
Нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	1454,5	Ферма (не используется)	709,8	не применялся	не применялся	710,0

1.3. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. В оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на оцениваемый объект. Выводы о правах на объект оценки сделаны на основании анализа представленных право устанавливающих документов.
2. В отчете использовались достоверные источники информации.
3. Оценщик не несет ответственности за информацию, полученную от заказчика по право устанавливающим документам на объект оценки. Оценщик использовал при составлении отчёта, документы, предоставленные заказчиком.

4. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии и события в Украине на ценообразование рынка объекта оценки.
5. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и событий на Украине). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
6. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке [6], в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими условиями:

1. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусматривало договором на оценку, выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговориваемых отдельными договорами.
3. Заключение о стоимости, содержащееся, в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
4. Оценщики обязуются сохранять в конфиденциальности сведения, полученные от заказчика для проведения необходимых расчетов. Заказчик обязуется использовать данный отчет только в целях, оговоренных в договоре об оценке.
5. Рыночная стоимость оцениваемого объекта является наиболее вероятной стоимостью продажи объекта. Оценщики не предоставляют гарантий, что оцениваемый объект будет продан по данной цене.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право на оцениваемую собственность считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Оценщик предполагает возможность проведения осмотра не в дату оценки, а в период до даты оценки, поскольку высока вероятность не готовности документов у заказчика к моменту заключения договора на оценку.
10. Оценщик отмечает неопределенность в отношении будущего развития российской экономики. Быстрое изменение геополитической ситуации предполагает увеличение

санкционного давления. Содержание и влияние санкций до конца не ясно, что влияет как на состояние экономики в целом, так и на рынок недвижимости. Поскольку рыночные условия могут быстро меняться, до тех пор, пока не будет больше определенности, Оценщик не считает возможным полагаться на суждения о будущих событиях и их влиянии на стоимости объектов недвижимости. Активность участников рынка находится под влиянием происходящих событий во многих его сегментах. В текущих оценках Оценщик вынужден меньше полагаться на информацию о рыночных сделках в предыдущие периоды для целей сравнения, и ожидаем повышенную волатильность во всех сегментах рынка. Таким образом, при рассмотрении наших оценок необходимо соблюдать большую осторожность с учетом меньшей определенности, чем в обычный период функционирования рынка, что предполагает более частый их пересмотр.

11. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана достоверной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (утвержденными приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20 мая 2015г.), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, Гражданским Кодексом РФ и Правилами и стандартами оценочной деятельности НП «ДСО», ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01, утверждёнными 03.03.2011г., стандартами оценки, утвержденными решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», протокол №59 от 10 августа 2015 года;
13. Приведенные в данном Отчете ссылки на источники информации об объектах-аналогах являются объявлениями рекламного характера. С целью привлечения потенциальных покупателей, агентствами могут быть указаны завышенные, не соответствующие действительности отдельные технико-экономические характеристики объектов (площадь, состояние и т. п.), действительные характеристики объектов были установлены в результате интервьюирования представителей собственников (риэлторов) в телефонном режиме и использованы в данном отчете при определении рыночной стоимости объекта оценки. Всю информацию, полученную в ходе телефонных переговоров, Оценщик принимает в качестве достоверной.
14. Оценщик в данной работе при расчёте объекта оценки сравнительным подходом применил корректирующие коэффициенты из Справочников оценщика недвижимости-2021 и 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г., Лейфер

Л.А, поскольку исходя из практики, разница корректирующих коэффициентов в справочниках за 2020 и 2021 годы незначительная, чтобы влиять на результаты оценки.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Таблица №3

Наименование организации	ООО «Агентство независимой оценки «ЛИТ»»
Юридический адрес	Красноярский край, 660049, г. Красноярск, пр.Мира, д.108, пом.7, ком.10
Фактическое местонахождение организации	Красноярский край, 660017, г. Красноярск, пр.Мира, д.108, оф.403, e-mail: LitvinenkoNat@mail.ru, тел./факс 8 (391) 2-06-90-07, 8 (391) 2-50-45-93, ИНН 2466134035, КПП 246601001
Банковские реквизиты	ПАО «Сбербанк России», юридический адрес: 117997, г.Москва. ул.Вавилова, д.19, дополнительный офис 8646/060, адрес размещения офиса, г.Красноярск, ул.Карла Маркса, 24 «А», КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8646 ПАО СБЕРБАНК ИНН 7707083893, КПП 246602001, БИК 040407627, р/с 40702810731000001481, к/с 30101810800000000627
Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков	Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 15.01.2020г. Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве СРО «Деловой союз оценщиков» №1089 от 16.10.2018г., 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205, +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7(903) 225-69-16
Документы, подтверждающие квалификацию оценщика	1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024191-1 от 08.06.2021г., выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров»; 2. Государственный диплом о профессиональной переподготовке «Оценка бизнеса, предприятия», ПП № 430012, выдан Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров КГАЦМиЗ от 31 мая 2001 г. 3. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный №211-1-023, выдано ФГОУ ВПО «Сибирский федеральный университет» по программе «Оценочная деятельность» от 02.04.2010г.
Страхование профессиональной ответственности	Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, предоставленные Заказчиком или третьими лицами исключительно Заказчика. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в обществе с ограниченной ответственностью «Русское страховое общество «Еврофинс», полис страхования профессиональной ответственности оценщика № КРК01/22ГО-ОЦ №2474369, срок действия полиса страхования с 31.08.2022 по 30.08.23 г., лимит ответственности 3 000 000 рублей. Ответственность Оценочной компании на осуществление профессиональной деятельности застрахована в обществе с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС», полис страхования профессиональной ответственности оценщика № КРК01/22ГО-ОЦ №2474368, срок действия полиса страхования с 26.08.2022г.

	по.25.08.2023г., лимит ответственности 5 000 000 рублей.
ФИО, место нахождения оценщика и сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, стаж работы оценщика, выполнившего работы по составлению отчёта	Оценщик I категории Литвиненко Наталья Федоровна, трудовой договор заключен с ООО «Агентство независимой оценки «ЛИТ»», расположенным по адресу: Красноярский край, 660017, г. Красноярск, пр.Мира, д.108, пом.7, ком.10, стаж работы оценщика составляет 24 года
Сведения о независимости юридического лица	Требование о независимости выполнено
Информация о привлеченных специалистах к проведению оценки	Сторонние специалисты к проведению оценки не привлекались

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица №4

Заказчик	Краевое государственное казенное учреждение «Туристский информационный центр Красноярского края» Адрес: 660009, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ленина, 123а, оф. 10-07, тел.: 287 00 02, itc.krsk@gmail.com , ОГРН – 1182468001143, ИНН 2466188224 КПП 246601001 Банковские реквизиты: КГКУ «ТИЦ», р/сч 40201810000000000003 в Отделении Красноярск (полное наименование: Отделение по Красноярскому краю Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации), БИК 040407001
Основание для проведения оценки	Договор №16 от 28 октября 2022 года
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	3 ноября 2022 года
Особенности проведения осмотра	Осмотр объекта оценки был проведён 28.10.2022г. в 11-00 часов в присутствии представителей собственника здания, препятствий для осмотра объекта оценки со стороны представителя собственника не было.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	До 3 ноября 2022 года
Дата составления отчёта	3 ноября 2022 года
Цель оценки и задачи оценки	Определение начальной стартовой рыночной стоимости права аренды для проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается сдача в аренду
Объект оценки	Нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3
Состав объекта оценки	Объект недвижимости, включающий помещение (фермы) согласно, перечня, представленного в таблице №1.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристика объекта оценки указана на основании выписки из ЕГРН от 22.07.2022г.
Тип оцениваемого имущества	Объект для ведения сельского хозяйства (ферма)
Оцениваемые права и обременения	Право пользования объектом аренды, данными об обременении

	объекта оценки, оценщик не располагает.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями по состоянию на дату проведения оценки, законом Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 225-ФЗ от 21 июля 2014 года, Федеральными стандартами оценки, утверждёнными Министерством экономического развития и торговли РФ 20.05.2015г., приказ №297 (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»), приказ №298 (ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»), приказ №299 (ФСО №3 «Требования к отчёту по оценке»). Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Гражданским Кодексом РФ и Правилами оценочной деятельности НП «АСО», утверждёнными 03.03.2011г. Стандартами оценки, утвержденными решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», протокол №59 от 10 августа 2015 года.</p>
Вводимые на оценку ограничительные условия и допущения	<p>1. При оценке предполагается, что оцениваемое здание предполагается сдавать в аренду с аукциона, для этого определяется рыночная стоимость права пользования (рыночная стоимость ставки арендной платы за один квадратный метр в год). Виды стоимости определены статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Поскольку оценке подлежит рыночно обоснованная стоимость недвижимости, из приведенного в законодательстве об оценочной деятельности перечня видов стоимости единственной, подходящей для целей оценки, является рыночная стоимость.</p> <p>2. В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29 июля 1998 года (далее по тексту – Закон) под Рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>3. В соответствии с п. 22 ФСО № 1 и статье 3 Закона объект оценки представлен в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, а сравнительный подход применяется,</p>

	<p>когда существует достоверная и доступная информация для анализа информации о ценах и характеристиках объектов аналогов. Исходя из трактовки нормативных актов по оценочной деятельности, оценщик имеет право использовать только открытую и доступную информацию (сеть Интернет, материалы периодической печати в части объявлений о продажах, по которой можно идентифицировать объект сравнения и предлагаемую цену продажи (цену продажи сравнительной единицы). В соответствии с п. 10 ФСО № 3 «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющей сделать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Исходя из вышеизложенного в Отчете об оценке, использована только доступная информация (возможность проверки пользователем) и с информацией, достаточной для определения цены сравнительной единицы, по которой проводится сравнение в рамках сравнительного подхода.</p>
--	--

4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

4.1 Оцениваемые права

Объектом оценки в рамках настоящей оценки является право пользования объектом недвижимости (размер годовой арендной платы), включающее нежилое здание сельскохозяйственного назначения (фермы).

Целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки является определение рыночной стоимости стартового размера годовой арендной платы для проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды. На момент оценки объект оценки не используется и не сдаётся в аренду.

Оцениваемое имущество расположено на территории Емельяновского района Красноярского края, д.Барабаново, строение 3.

Здание фермы расположено на земельном участке, находящемся в собственности у Краевого государственного казенного учреждения «Туристский информационный центр Красноярского края»

на основании договора купли-продажи от 18.07.2022г., данными об обременениях оценщик не располагает.

Согласно ГК РФ, собственником недвижимости является государство, право заключения договора аренды передано управляющей организации оперативное управление, а это даёт ей право заключать договоры аренды недвижимости.

Объект оценки расположен на земельном участке, находящемся в постоянном бессрочном пользовании у Краевого государственного казенного учреждения «Туристский информационный центр Красноярского края», на основании приказа №08-840п от 22.08.2022г.

Осуществляет право оперативного управления зданием Краевое государственное казенное учреждение «Туристский информационный центр Красноярского края», на основании договора купли-продажи от 18.07.2022. Данных об обременениях нет.

4.2 Перечень представленных правоустанавливающих документов.

Таблица №5

Наименование документа	Реквизиты документа:	Дата выдачи документа:
Договор купли-продажи от		18.07.2022
Выписка из реестра	№92-06-6421	01.08.2022
Выписка из ЕГРН	24:11:120201	24.08.2022г.
Выписка из ЕГРН	24:11:120201:615	22.07.2022г.
Приказ	№08-840п	22.08.2022г
Письмо ООО «Пропорция»	Исх.№5	2021г.
Справка о балансовой стоимости	№1	27.10.2022г.

Данные документы представлены в Приложении № 3 к настоящему Отчету.

4.3. Описание местоположения объекта оценки.

Район расположения объектов оценки – Емельяновский район Красноярского края, д.Барабаново (источник информации <https://yandex.ru/maps/>). Д.Барабаново Емельяновского района расположена в 60 километрах от г.Красноярска на левом берегу реки Енисей. Население д.Барабаново согласно данным <https://ru.wikipedia.org/> составляет 125 человек.

Объект оценки нежилое здание фермы № 24:11:0120201:615, расположен по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, село Барабаново, строение 3.

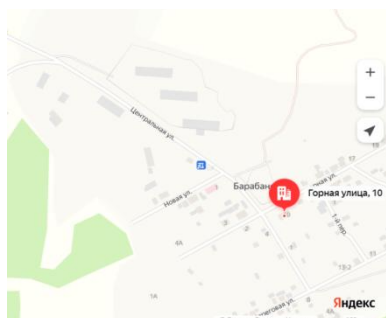
Земельный участок, на котором возведено здание фермы расположено недалеко от оживлённой автомобильной транспортной магистрали, ведущей в деревню Барабаново.

Подъездные пути к объекту оценки–асфальтовая и гравийная дороги, территория фермы благоустроена.

Объект оценки расположен на окраине деревни Барабаново, Емельяновского района Красноярского края на территории фермерского хозяйства, окружающая недвижимость представляет собой недвижимость различного функционального назначения, в основном это частная малоэтажная жилая застройка, торгово-административные здания и сооружения.

Местоположение объекта оценки благоприятно для ведения фермерского хозяйства, поскольку расположено в границах населённого пункта, что обеспечивает укомплектованность хозяйства кадрами, удалённость от города влияет как положительный экологический фактор на качество продукции сельхозпредприятия.

Уровень жизни в д.Барабаново невысокий, спрос среди местного населения на оцениваемую недвижимость низкий, потенциальные покупатели это предприниматели из г.Красноярска и близлежащих крупных населённых пунктов, удалённость от г.Красноярска на 60 км. затрудняет ведение производственной деятельности предприятия и является отрицательным фактором так же и для сбыта продукции.



4.4 Характеристика здания.

Таблица №6

Наименование	Нежилое здание фермы
Адрес	Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, стр.3
Кадастровый номер	№24:11:0120201:615
Остаточная балансовая стоимость помещения на дату оценки, руб.	2 553 848,5
Назначение недвижимости	Ферма для ведения сельского хозяйства
Текущее использование	На дату оценки не эксплуатируется
Год постройки	2017
Общая площадь здания, кв.м.	1454,5
Этажность	1
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены	Бетонные с кирпичными вставками, окрашенные
Перекрытия	Плиты железобетонные
Полы	Бетонные
Крыша	Асбестоцементный лист по деревянной обрешётке
Оконные и дверные проёмы	Деревянные
Инженерное обеспечение здания	Электричество, холодная вода, каналы стока в септик
Внутренняя отделка	Побелка
Инженерное обеспечение здания	Согласно данным письма от ООО «ПРОПОРЦИЯ», исх№5 от 2021г. в результате визуального осмотра сделаны выводы: - высокая степень физического износа и механические повреждения конструкций, возникшие в процессе многолетней эксплуатации здания; - строительные конструкции создают угрозу жизни и здоровью граждан
Источник информации	В расчёте участвует площадь сооружения 1454,5 кв.м. Площадь взята из выписки из ЕГРН от 22.07.2022г. Фотографии внешнего и внутреннего вида здания приведены в ПРИЛОЖЕНИИ 1, настоящего отчёта.

Фотографии внешнего и внутреннего вида объекта оценки приведены в Приложении № 1 к настоящему отчёту.

4.5. Характеристика земельного участка.

Таблица №7

Наименование	Земельный участок
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, ориентир село Барабаново, участок находится примерно в 300 м. от ориентира по направлению северо-восток
Кадастровый номер	24:11:0120201:256
Площадь, кв.м.	25 244,0
Категория земель	Сельхоз назначения
Вид разрешённого использования	Для сельскохозяйственного использования
Вид права	Собственность

Обременения	Отсутствуют
Источник информации - выписка из ЕГРН №24:11:010201:256 от 23.03.2022г.	

5. МАКРОЭКОНОМИКА РОССИИ И КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ НА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2021 ГОДА

По данным сайта: http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/51102

Итоги социально-экономического развития края за январь-декабрь 2021 года подготовлены на основе данных Красноярскстата.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2021 года составил 97,8 % при среднем показателе по России – 105,3 %.

Сложившийся показатель промышленного производства обусловлен изменениями в основных промышленных видах деятельности:

добыча полезных ископаемых – 99,1 % (Россия – 104,8 %);

обрабатывающие производства – 96,3 % (Россия – 105,0 %);

обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха – 102,6 % (Россия – 106,8 %);

водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 103,1 % (Россия – 115,8 %).

В добывающем секторе объем нефтедобычи сократился - за январь-декабрь добыто 19,8 млн тонн нефти, включая газовый конденсат, что на 2,3 % меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года. При этом в декабре рост добычи нефти составил 105,4 % к декабрю 2020 года, в связи с поэтапным снятием ограничений объема добываемой нефти в рамках сделки ОПЕК+.

Добыча газа природного и попутного увеличилась на 25,3 % (10,2 млрд куб. м), за счет увеличения добычи природного газа, поставляемого для нужд Норильского промышленного района.

Добыча угля увеличилась на 2,9 % (добыто 36,8 млн тонн) преимущественно за счет увеличения поставок потребителям на территории края.

В энергетике индекс производства составил 102,6 %. При этом, выработка электроэнергии в январе-декабре 2021 года увеличилась на 2,6 % к уровню января-декабря 2020 года (выработано 68,1 млрд кВт·ч), в том числе выработка гидроэлектростанциями увеличилась на 5,0 % (Богучанская ГЭС, Красноярская ГЭС, «НТЭК» в г. Норильске). Выработка электроэнергии тепловыми электростанциями сократилась на 2,0 %.

Производство тепловой энергии (пара и горячей воды) увеличилось на 3,8 % (произведено 43,2 млн Гкал) ввиду сложившейся потребности и влияния погодных факторов в отопительном периоде 2021 года.

В обрабатывающих производствах в целом индекс производства составил 96,3 %. Увеличение выпуска продукции отмечено в 12 из 23 видов деятельности.

Ростом объемов характеризуется производство в следующих значимых видах деятельности: производство прочей неметаллической минеральной продукции (край – 111,1 %, Россия – 107,5 %), производство электрического оборудования (край – 117,6 %, Россия – 106,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (край – 104,6 %, Россия – 99,3 %).

Отмечено снижение показателей в металлургическом производстве (край – 94,2 %, Россия

– 101,5 %), в производстве пищевых продуктов (край – 99,9 %, Россия – 103,2 %), в производстве кокса, нефтепродуктов (край – 86,4 %, Россия – 103,6 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (край – 95,6 %, Россия – 107,9 %), в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 73,3 %, Россия – 113,8 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (край – 74,0 %, Россия – 107,9 %), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край – 99,2 %, Россия – 113,8 %).

По наиболее значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В производстве пищевой продукции отмечено сохранение объемов выпуска продукции на уровне прошлого года - индекс производства составил 99,9 %.

Сократилось производство изделий колбасных – на 6,0 %, молока, кроме сырого – на 13,6 %, масла растительного – на 24,3 %, крупы – на 2,9 %.

Вместе с тем, увеличилось производство говядины – на 11,6 %, свинины – на 4,1 %, мяса и субпродуктов домашней птицы – на 5,0 %, творога – на 3,1 %, макаронных изделий – на 30,5 %, что обусловлено потребительским спросом.

В металлургии – основной отрасли обрабатывающего сектора и промышленности края в целом, индекс производства составил 94,2 %. Наибольшее влияние на снижение объемов производства оказала приостановка в феврале-марте Норильской обогатительной фабрики и рудников «Октябрьский» и «Таймырский» в Заполярном филиале ПАО «ГМК «Норильский никель».

Сократился выпуск продукции **лесопромышленного комплекса** – 95,6%.

В том числе, производство пиломатериалов в январе-декабре 2021 года составило 5 227,4 тыс. кубометров, что на 3,6 % меньше аналогичного периода 2020 года (в России в целом отмечается рост производства пиломатериалов – 104,5 %).

Снижение производства пиломатериалов в крае сложилось в условиях ограничения поставок на внешний рынок (в Китай) в связи с эпидемиологической ситуацией.

Выпуск гранул топливных (пеллет) увеличился на 16,8 % (293,5 тыс. тонн), плит ДВП увеличился на 1,3 % к январю-декабрю 2020 года, дверей и их коробок – на 19,7 %.

Выпуск **прочей неметаллической минеральной продукции (строительных материалов)** увеличился – 111,1 %.

В отчетном периоде с учетом спроса строительного комплекса увеличился выпуск товарного бетона – на 6,7 %, цемента – на 9,8 %, сборных строительных блоков для зданий и сооружений из цемента и искусственного камня – на 12,3 %. Производство кирпича строительного сократилось на 17,1 %.

По ряду **машиностроительных видов экономической деятельности** отмечено снижение объемов производства относительно января-декабря 2020 года, в том числе: производство прочих транспортных средств и оборудования – 74,0%, производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 73,3 %.

При этом увеличились объемы продукции в производстве электрического оборудования – 117,6 %, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов сохранились на уровне 2020 года - 99,2 %.

Машиностроительные организации края в связи со снижением спроса в январе-декабре 2021 года сократили производство светильников и осветительных устройств на 30,9 %. Отмечено сокращение объема оказания услуг по ремонту железнодорожного подвижного состава на 19,1 %.

При этом, выпуск холодильников и морозильников бытовых увеличился на 1,5 %, шкафов и витрин холодильных на 5,8 % и 76,0 % соответственно. Малые предприятия увеличили выпуск комплектов электрической аппаратуры в 1,4 раза, электрических отопительных приборов в 2 раза к январю-декабрю 2020 года.

В сельском хозяйстве края по итогам января-декабря 2021 года объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий составил 116,3 млрд рублей, в сопоставимых ценах ниже уровня января-декабря 2020 года – 96,3% (Россия – 99,1 %), в том числе в животноводстве – 95,4%, в растениеводстве – 97,3 %.

В январе-декабре 2021 года объемы производства в сельскохозяйственных организациях **скота и птицы на убой** увеличились к уровню аналогичного периода 2020 года – 101,5 % (произведено 126,9 тыс. тонн).

При этом производство мяса КРС увеличено на 6,9 % (27,7 тыс. тонн), мяса свиней на 1,1 % (70,2 тыс. тонн) относительно января-декабря 2020 года. Производство мяса птицы снизилось на 3,0 % (28,1 тыс. тонн).

Производство молока в сельхозорганизациях к уровню января-декабря 2020 года составило 96,4 % (389,7 тыс. тонн) в результате снижения поголовья коров на 10,2 %.

В отчетном периоде относительно соответствующего периода 2020 года снизилось **производство яиц** – на 0,9 % (759,3 млн штук) по причине сокращения поголовья птицы на птицефабриках в связи с реконструкцией и модернизацией.

В отрасли растениеводства по предварительным данным в хозяйствах всех категорий собрано 2 626,4 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур в весе после доработки, или 98,4 % относительно соответствующего периода 2020 года. Урожайность зерновых культур составила 28,4 ц/га (в 2020 году – 28,8 ц/га).

Валовый сбор семян рапса ярового (в весе после доработки) увеличился на 14,1% и составил 308,2 тыс. тонн при средней урожайности 17,2 ц/га.

В отчетном периоде снизились объемы собранного картофеля (507,9 тыс. тонн, 82,1 %) и овощей (140,9 тыс. тонн, 91,3 %) в связи со снижением показателей урожайности (урожайность картофеля составила 163,7 ц/га (в 2020 году - 187,4 ц/га), овощей – 262,0 ц/га (в 2020 году - 271,9 ц/га).

В январе-декабре 2021 года организациями края использовано 589,1 млрд рублей **инвестиций в основной капитал**, что составило 114,2 % к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах (Россия – 107,7 %).

Увеличение объемов инвестиций в январе-декабре 2021 года отмечается в металлургическом производстве (на 45,4 %) в связи с началом реализации ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» новых крупных проектов экологической программы компании и модернизации мощностей металлургического производства. Кроме того, отмечается рост капитальных вложений в добыче металлических руд – на 26,1 %, в строительстве – в 3,1 раза, в производстве нефтепродуктов – на 19,7 %, в производстве строительных металлических конструкций и изделий – в 2,4 раза к январю-декабрю 2020 года. Снижение инвестиционной активности отмечено в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром на 20,1 % к январю-декабрю 2020 года.

Соответственно, **объем работ в строительстве** в январе-декабре 2021 года составил 229,6 млрд рублей или 116,4 % к соответствующему периоду 2020 года (Россия – 106,0 %).

В сфере жилищного строительства в январе-декабре 2021 года в крае введено 1 346,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на участках для ведения садоводства, что на 3,0 % выше показателя января-декабря 2020 года (Россия – 112,7 %).

Указанная динамика сложилась в основном за счет большего объема ввода жилья **индивидуальными застройщиками**, которые зарегистрировали жилье общей площадью 596,7 тыс. кв. метров с учетом домов на дачных участках, что на 7,0 % больше, чем в январе-декабре 2020 года.

При этом, **организации-застройщики** сохранили ввод жилья на уровне января-декабря 2020 года в объеме 750,1 тыс. кв м, при этом основной объем ввода – 669,0 тыс. кв. м. осуществляется в г. Красноярске.

Уровень спроса в отрасли жилищного строительства поддерживается за счет увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования.

По важнейшим социальным показателям отмечаются следующие изменения.

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за декабрь 2021 года сложилась на уровне 109,0 % (по отношению к декабрю 2020 года), что на 4,3 п.п. выше уровня аналогичного показателя прошлого года (104,7 %).

Краевая инфляция сложилась на 0,6 п.п. выше среднероссийского уровня (108,4 %), но на 0,1 п.п. ниже аналогичного показателя по Сибирскому федеральному округу (109,1 %).

Рост потребительских цен составил: на продовольственные товары – 110,7 % (Россия – 110,6 %), непродовольственные товары – 109,3 % (Россия – 108,6 %), платные услуги – 106,4 % (Россия – 105,0 %).

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 01.01.2022 составил 0,8 % к численности рабочей силы (на 01.01.2021 – 3,6 %), сложился ниже среднероссийского показателя и среднего значения по Сибирскому федеральному округу (СФО – 1,4 %, Россия – 1,0 %).

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения края на конец декабря 2021 года составила 12,0 тыс. человек, относительно начала года снизилась на 40,1 тыс. человек (на 01.01.2021 – 52,1 тыс. человек).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-декабрь 2021 года составила 60 057,5 рубля и увеличилась по отношению к аналогичному периоду 2020 года номинально на 10,2 %, реально – на 3,0 % (Россия – 56 545,0 рублей, номинально увеличилась на 9,8 %, реально – на 2,9 %).

По данным сайта: http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/51102

Основные показатели социально-экономического развития России и Красноярского края за январь-декабрь 2021 года¹

Таблица 8

Наименование показателя	Единица измерения	2021год январь-декабрь	
		Край	Россия
(В+С+D+E) Промышленное производство	млрд руб.	2 819,8	
индекс производства	%	97,8	105,3
(В) Добыча полезных ископаемых	млрд руб.	904,1	
индекс производства	%	99,1	93,5
добыча угля	млрд руб.	27,0	
индекс производства	%	102,5	107,6
добыча сырой нефти и природного газа	млрд руб.	714,7	
индекс производства	%	99,3	102,7
добыча металлических руд	млрд руб.	97,8	
индекс производства	%	89,7	100,9
добыча прочих полезных ископаемых	млрд руб.	9,3	
индекс производства	%	146,3	110,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	млрд руб.	55,4	
индекс производства	%	97,9	117,6
(С) Обрабатывающие производства	млрд руб.	1 673,3	
индекс производства	%	96,3	101,3
в том числе:			
производство пищевых продуктов	млрд руб.	63,7	
индекс производства	%	99,9	103,2
производство напитков	млрд руб.	6,5	
индекс производства	%	114,3	108,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	млрд руб.	49,3	

¹ http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/51102

Наименование показателя	Единица измерения	2021 год январь-декабрь	
		Край	Россия
индекс производства	%	95,6	107,9
производство кокса, нефтепродуктов	млрд руб.	31,8	
индекс производства	%	86,4	103,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	млрд руб.	35,3	
индекс производства	%	111,1	107,5
производство металлургическое	млрд руб.	1 245,4	
индекс производства	%	94,2	101,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	млрд руб.	21,0	
индекс производства	%	92,8	103,4
производство электрического оборудования	млрд руб.	9,4	
индекс производства	%	117,6	106,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	млрд руб.	9,7	
индекс производства	%	73,3	113,8
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	млрд руб.	18,7	
индекс производства	%	99,2	113,8
производство прочих транспортных средств и оборудования	млрд руб.	15,3	
индекс производства	%	74,0	107,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	млрд руб.	63,8	
индекс производства	%	104,6	99,3
(D) Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд руб.	203,9	
индекс производства	%	102,6	97,6
(E) Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд руб.	38,5	
индекс производства	%	103,1	102,2
(A) Объем продукции сельского хозяйства	млрд руб.	116,3	
темпы роста в сопоставимых ценах	%	96,3	99,1
Объем инвестиций (в основной капитал) за счет всех источников финансирования	млрд руб.	589,1	
темпы роста в сопоставимых ценах	%	114,2	107,7
(F) Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	млрд руб.	229,6	
темпы роста в сопоставимых ценах	%	116,4	106,0
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	тыс. кв. метров	1 346,8	
в % к предыдущему году	%	103,0	112,7
(G) Оборот розничной торговли	млрд руб.	635,2	
темпы роста в сопоставимых ценах	%	103,8	107,3
Объем платных услуг, оказанных населению	млрд руб.	191,8	
темпы роста в сопоставимых ценах	%	112,3	117,6
Сводный индекс потребительских цен (к декабрю предыдущего года)	%	109,0	108,4
Среднедушевой денежный доход населения	руб.	35 591,8	39 854,0
в % к предыдущему году	%	108,4	110,5
Реальный среднедушевой денежный доход населения	%	101,3	103,6
Среднемесячная начисленная заработная плата	руб.	60 057,5	56 545,0
в % к предыдущему году	%	110,2	109,8
Реальная среднемесячная начисленная заработная плата	%	103,0	102,9
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода)	%	0,8	1,0

Выводы: Уровень социально-экономического развития регионов оказывает, хотя и не всегда напрямую, влияние на стоимость недвижимости. Кроме того, он отражает покупательскую

способность населения и организаций и, следовательно, потенциальный уровень платежеспособного спроса. Красноярский край – один из наиболее развитых субъектов Российской Федерации по экономическим, социальным и другим показателям; основу экономики определяют предприятия по добыче полезных ископаемых, энергетика.

Общий экономический кризис в экономике и социальном развитии страны существенным образом влияет и на социально-экономическое развитие региона, наблюдаются некоторые негативные тенденции, которые оказывают отрицательное влияние на уровень спроса и предложения на рынке недвижимости. Политическая ситуация в регионе стабильная, политические факторы не оказывают прямого существенного влияния на рынок недвижимости.

6. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОЯРСКА

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.



Рис. 6.1. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости

Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:

- физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;
- социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;
- экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;
- политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды.

Проведя анализ цен на земельные участки и производственно-складскую недвижимость, в сегменте рынка недвижимости к которому относятся оцениваемые объекты, можно прийти к выводу, что на них оказывают влияние следующие факторы:

- ✓ Экономические факторы
- ✓ Социальные факторы
- ✓ Экологические факторы

Другие ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость недвижимости:

- ✓ Местоположение
- ✓ Общая площадь (фактор масштаб)
- ✓ Инженерно-техническое оснащение
- ✓ Конструктивные элементы
- ✓ Состояние отделки.

6.1. Продажа, аренда производственно-складских помещений.

Мы анализируем рынок, разделив его на четыре направления (Аэропорт, Енисейский тракт, Канск и Дивногорск).

Подробнее о делении описано в разделе «Тенденции и прогнозы». Конечно, мы не берем действующие производства и заводы (РУСАЛ Красноярск, ЦветМет и т.п.). В обзоре участвуют только их непрофильные активы, если они выставлены на рынке коммерческой недвижимости.

Рынок складских комплексов Красноярска на 59% (592 тыс. м²) представлен комплексами класса «С». Далее следуют комплексы условно отнесенные к классу «D», которые требуют восстановления или капитального ремонта их доля составляет 19% или 185 тыс.м². Зачастую они сдаются значительно дешевле рынка или на первые 6-12 месяцев вообще бесплатно – за счет восстановления здания.

Комплексы класса «В» занимают 8,8% (88,3 тыс. м²). Обычно их строят компании под собственные нужды.

Комплексы класса «А» занимают 13% от общей площади (133,5 тыс.м²). В основном они специализируются на ответственном хранении.

Отдельно остановимся на производственных комплексах (площадки закрытых заводов «Крастяжмаш», «СибСталь», Завод резинотехнических изделий» и т.п.), часть из которых сейчас развиваются как Индустриальные парки, а другая часть продается отдельными помещениями и требует восстановления.

Производственно-складские комплексы разной классности Красноярска (распределение по районам города)

Таблица №9

Направления	Класс А		Класс Б		Класс С		Класс D	
	Площадь	Процент	Площадь	Процент	Площадь	Процент	Площадь	Процент
Аэропорт	15 000	10%	45 328	31%	87 882	59%	0	0%
Енисейский тракт	92 545	21%	25 812	6%	321 820	73%	0	0%
Канск	26 000	8%	12 984	4%	139 778	43%	144 206	45%
Дивногорск	0	0%	4 156	5%	42 637	49%	40 796	47%
В целом по городу	133 545	13%	88 280	9%	592 117	59%	185 002	19%

Складские комплексы: класса А представлены четырьмя складскими комплексами. «Терминал Северный», «Монолит», «Тетра-логистик» и «Сибирская логистическая компания». Три из них обеспечивают полноценное ответственное хранение. При этом ЛСК «Терминал Северный» и «Монолит» сдают помещения в аренду. Спрос на услуги ответственного хранения в Красноярске остается на невысоком уровне, а аналогичных помещений на рынке аренды нет.

Наиболее активно растущим сектором складских комплексов являются комплексы класса «В». Это новые проекты общей площадью обычно до 10 000 кв.м. состоящие из отдельных зданий площадью 1 200 – 1 800 кв.м. Данные комплексы имеют систему охраны, высоту потолков более 6-8 метров, удобные подъезды и иногда (в случае постройки на территории существующего комплекса) ж/д тупик.

Из-за выгодного местоположения (автомобильный трафик, первая линия) по некоторым проектам принимается решение создания концепции торгово-складского комплекса, на

территории которого возможно осуществлять оптово-розничную торговлю (например, торгово-складской комплекс «Сапсан») В этом случае стоимость аренды 1 кв.м. может достигать 350 - 400 рублей в месяц.

Самыми распространенными складскими помещениями до сих пор остаются помещения класса «С», расположенные на территориях бывших пром.площадок.

Касательно производственных помещений - Красноярск располагает уникальными площадками, способными принять самые требовательные производства, например:

- ✓ высота потолков до 20 метров,
- ✓ нагрузка на пол до 112 тонн / м²,
- ✓ мощность электроэнергии до 40 мВт.

Основным развивающимся промышленным парком (единственным в Красноярске, прошедшим сертификацию и в декабре 2015 года получившим сертификат) является Индустриальный парк «Красный Яр» (на ул.Кутузова,1), площади которого из-за удобного местоположения часто используются под склад.

Тенденции и прогнозы.

В настоящее время рынок производственно-складской недвижимости Красноярска развивается в двух направлениях:

1. Расширяются уже существующие успешные проекты складских и производственных комплексов, например «Терминал Северный», торгово - складской комплекс «Сапсан».

2. Строятся новые комплексы, в основном строительство ведется под собственные нужды.

Общие тенденции рынка коммерческой недвижимости не обошли сектор складских и производственных помещений. Арендаторы стали более требовательными и стараются найти помещение максимально отвечающее их потребностям (высота потолков, наличие пандуса, наличие кран-балки и т.п.).

Более того, предприниматели стали более рационально использовать все складское пространство не только самого помещения (высоту потолков – используя систему стеллажей), но и всего комплекса (открытые площадки перед арендуемым зданием и т.п.).

Прогноз: В Красноярск приходят крупные торговые федеральные сети (Магнит, Лента, X5 ритейл Групп, Ашан, Икеа (отказалась от выделенного участка из за его большого размера), Ситилинк, Технопоинт и др.). Многие из них озвучивают проблему Красноярска в отсутствии качественных складских комплексов.

Крупные компании нуждаются в собственных логистических центрах (строят или арендуют). В целом наблюдается тенденция к нехватке складских комплексов класса «А». Примерный дефицит площадей данного класса составляет около 100 000 - 150 000 м². Возможно активное развитие данного сегмента в следующие два-три года. К примеру в Новосибирске общая площадь складских комплексов класса «А» превышает 750 тыс.м².

Наблюдается интерес к покупке складских комплексов под собственные нужды (зачастую с дальнейшей их реконструкцией). Так как при строительстве комплекса с нуля на участке необходимо еще подвести электроэнергию и получить на нее необходимые лимиты. Тем более, что стоимость складских комплексов сейчас более, чем привлекательная.

Напомним, что начиная с 3 квартала 2015 года мы в нашей аналитики по производственно-складским комплексам перешли от деления по районам к делению по направлениям:

✓ «Аэропорт» включает в себя площадки Октябрьского, Железнодорожного районов, а так же часть центрального района (слева от ул.Шахтеров, ул. П.Подзолкова и кольца на Северном Шоссе). Таким образом включая п.Слонцы и пр.Котельникова.

✓ «Енисейский тракт» включает в себя Советский р-он и часть центрального р-на (справа от ул.П.Подзолкова и часть Северного шоссе – от кольца).

✓ «Канск» включает в себя Кировский и Ленинский р-оны города.

✓ «Дивногорск» включает в себя Свердловский р-он Красноярска.

Таблица №10. Стоимость продажи объектов складской недвижимости

Диапазон цен (предложения о продаже) за 1 кв. 2022г., руб./м2				
Направления	Класс А	Класс Б	Класс С	Класс D
Аэропорт	-	20 000- 30 000	12 000 - 21 000	
Енисейский тракт	-	22 000-32 000	10 000 – 25 000	
Канск	-	19 000-28 000	15 400 - 22 000	7 800 - 16 000
Дивногорск	-	23 500-31 500	15 000 – 20 000	10 700 - 17 000
В целом по городу	Нет в продаже	19 000-32 000	10 000 - 25 000	7 800 - 17 000

Таблица №11. Стоимость аренды объектов складской недвижимости

Диапазон цен (предложения по аренде) за 1 кв. 2022г., руб./м2				
Направления	Класс А	Класс Б	Класс С	Класс D
Аэропорт	ответ. хранение	230 - 285	180 – 250	
Енисейский тракт	270 - 350	220 - 280	150 – 220	
Канск	ответ. хранение	200 - 250	130 – 200	60 - 120
Дивногорск	-	200 - 260	150 – 220	100 - 150
В целом по городу	270-350	200 - 285	130 – 230	60 - 150

Существующие ставки предложений практически не изменялись. Стоимость холодильных складов в городе составляет от 290 до 500 руб./кв.м.

Собственники и управляющие компании готовы предлагать специальные условия для крупных и средних арендаторов. Конечно, специальные условия действуют при долгосрочной аренде (не просто заявленной и прописанной в договоре, а подтвержденной статусом и масштабом арендатора). В данном случае собственники охотно идут на предоставление арендных каникул, предоставление офиса «в подарок» и т.п. Отличным примером является Индустриальный парк «Красный Яр».

В связи с большим количеством производственных площадок в городе они часто используются под склад. Поэтому ставка аренды производственных площадок не отличается от ставки складских комплексов класса «С».

При аренде складов и производственных площадок низкого качества, требующих восстановления или капитального ремонта собственники готовы не брать плату за аренду помещения в течение 6-12 месяцев, но при этом согласовывают работы по восстановлению здания. Данные предложения не пользуются высоким спросом – арендаторы не спешат вкладываться в чужую собственность, ставки на аренду которой могут повыситься уже через 11 месяцев.

Дополнительно к ставке аренды оплачивается электроэнергия (по приборам учета), интернет и телефония. Отопление обычно уже включено в ставку аренды теплых складов, но некоторые комплексы считают его отдельно. Также в ставку некоторых комплексов включена ставка НДС (при этом уровень ставок не отличается от рынка в целом, т.е. компании возмещающие НДС остаются в выигрыше).

6. 2. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Анализ данных по продаже и производственно-складской недвижимости на 03.11.2022г. в Емельяновском районе Красноярского края и разных районах г.Красноярска, предлагающихся в аренду в настоящее время выявил достаточное количество объектов, соответствующих по своим качественным и количественным характеристикам объекту оценки.

В результате изучения полученных данных можно сделать следующие выводы: разбег цен на объекты велик. Прежде всего, это связано с тем, что на открытом рынке в свободном доступе представлены публичные оферты различных качественных характеристик и параметров, так же объекты от непосредственных собственников осуществляющих эксплуатацию понесших в

определенный момент времени расходы связанные, как с приобретением этих зданий, так и с производством в них ремонтно-восстановительных работ, возможностью каких либо согласований и пр.

ВЫВОДЫ: Основными ценообразующими факторами, при формировании рыночной стоимости (кроме местоположения), безусловно является функциональное назначение, расположение относительно транспортной магистрали, наличие коммуникаций и техническое состояние здания /качество отделки. Порядок цен в различных районах в пределах г.Красноярска колеблется примерно в одном диапазоне

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости г. Красноярска на 03.11.2022 г. (ФСО 7 п. 11).

Таблица №12

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Рынок данного сегмента можно охарактеризовать как неактивный, на анализируемый период 03.11.2022г. предложений достаточно, спрос низкий, на что указывает срок экспозиции объектов, некоторые оферты актуальны и на день проведения оценки
Спрос	Низкий
Предложение	Среднее, опережает спрос
Ликвидность	Низкая (срок экспозиции не менее 9-12 мес.)
Колебания цен на рынке коммерческой недвижимости	Отсутствуют
Емкость рынка	Средняя

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в г.Красноярске

Таблица №13.

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0-18%
-низкокласные производственно-складские объекты	19,6 %
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Местоположение	Коммерчески привлекательное местоположение объекта недвижимости (близость расположения населённого пункта, пастбищ для выпаса животных, удалённость от города.)
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание фермы на земельном участке имеет преимущество в виде коммерчески привлекательного местоположения
Инженерные системы здания	Наличие инженерных систем ведёт к удорожанию объекта оценки
Качество (состояние) здания, помещений	Здание требующее затрат на восстановление или отделку здания / здание не требующее затрат на восстановление или отделку здания. Состояние здания неудовлетворительное, оно возведено в 2017 году, но требует больших финансовых вложений, что ведёт к его значительному удешевлению.

Средние показатели отношения удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73-0,86
Площадь земельного участка	Маленькая площадь менее, коммерчески привлекательна для покупателя
Площадь здания	Для площадей более 100 кв.м. коэффициент изменения стоимости 1,07-1,17
Транспортная доступность	Оказывает влияние на доходность объекта и как следствие влияет на стоимость
Удобные подъездные пути, благоустроенная территория	Оказывает влияние на доходность объекта и как следствие влияет на стоимость

6.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица №14

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- наличие собственников, торгующих новым и подержанным имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность объекта оценки;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году постройки) с оцениваемым объектом;

Проведенный анализ показал, что минимальный срок экспозиции на рынке на период исследования составлял не менее 9 месяцев, а в некоторых случаях и более года, что позволяет сделать выводы о низкой ликвидности объектов рынка коммерческой недвижимости г.Красноярска.

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

Предложений о сдаче в аренду нежилых помещений производственно-складского назначения в д.Барабаново оценщиком не обнаружено. Оценщик так же изучил предложения по аренде на рынке производственно-складских помещений в г.Красноярске и Емельяновском районе Красноярского края, сделал выборку аналогов.

Анализ рынка показал, что порядок цен на аренду примерно одинаковый во всех районах города Красноярска и Емельяновском районе Красноярского края, ставка арендной платы зависит от коммерчески привлекательного местоположения, технических характеристик здания и оснащения его оборудованием и инженерными коммуникациями. Интервал среднего уровня цен на аренду производственно-складских помещений в Емельяновском районе Красноярского края и г.Красноярска составляет от 93,0 до 500,0 рублей 1 кв.м. в месяц, данные приведены в таблице №15.

Таблица №15

Дата предложения	Район	Сдаются	Площадь, кв.м.	Стоимость арендной платы, рублей 1 кв.м./мес. рублей	Источник информации
29.10.22	Емельяновский район	Сдам в аренду базу стройматериалов, расположенную в коттеджном городке «Видный», размер участка под базой 9800 кв.м., строения зарегистрированы, собственник	1800,0	111,1	https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/278423450/ , tel:+79833605334
29.10.22	Емельяновский район	Предлагается в аренду новая 2-х этажная база производственного назначения п. Солонцы с огороженным земельным участком 34,5 сотки.	1295,0	300,0	https://arendacre.mirkvar.tir.ru/283567558/ , tel:+79535883731
29.10.22	Емельяновский район, пос.Солонцы, ул.Строителей	Теплое, качественное здание под склад, производство и т.д. Высота потолков до 8 м. Грузовые ворота 2 шт.. Есть кран-балка 3т. Отопление входит в стоимость. Офисы 195 м.кв	1635,0	140,7	https://arendacre.mirkvar.tir.ru/284523222/ , tel:+79082122283
29.10.22	Емельяновский район, пос.Солонцы, пер. 7-ой проезда	Сдам складское теплое помещение с пандусом 300кв.м. (24м *12,5м). Высота потолков 7,5 м.	300,0	450,0	https://arendacre.mirkvar.tir.ru/282982923/ , tel:+79658926177
29.10.22	Емельяновский район, пос.Солонцы	Склад 60х12 метров, Свободная планировка, есть электро энергия По желанию можно сделать отопление	720,0	500,0	https://arendacre.mirkvar.tir.ru/291077084/ , tel:+79138803326
29.10.22	г.Красноярск, Кировский район	На длительный срок сдается складское помещение, общей площадью 887 кв.м.+ бытовка. Склад не отапливаемый	887,0	122,0	https://krasnoyarsk.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_900_kv_m_krasnoyarskiy_krasnoyarsk_semaformaya_ul_445s1_0a_6884820551/ , tel:+79135093878
29.10.22	г.Красноярск, Ленинский район, ул.26 Бакинских комиссаров, 8, стр.58	Производство, склад, свободное назначение, с возможностью оборудования под нужды арендатора	1184,0	93,0	https://krasnoyarsk.move.ru/objects/krasnoyarsk_ulica_26_bakinskih_komisarov_d_8_6884817550/ , tel:+79233549011

29.10.22	г.Красноярск, Ленинский район, ул.Энергетиков, 58	Сдается в аренду теплый склад	1600,0	320,0	https://krasnoyarsk.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_1600_kv_m_krasnoyarskiy_krasnoyarsk_ul_energetikov_58g_6861080964/ , tel:+79131900981
29.10.22	г.Красноярск, Ленинский район	Склад на действующей базе,тёплая кандейка. ворота под фуру	960,0	188,0	https://krasnoyarsk.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_960_kv_m_krasnoyarskiy_krasnoyarsk_tambovskaya_ul_25_6884909211/ , tel:+79835005208
29.10.22	г.Красноярск, Свердловский район, ул.Семафорная, 261"Д"	Сдам склад площадью 225 кв. метров. Металл, бетонные армированные полы, частично оборудован металлическими стеллажами, подъемные ворота с калиткой высота 3,5 метра.	225,0	133,0	https://www.sibdom.ru/sickers/view/1899014/ , tel:89832046466
29.10.22	г.Красноярск, Советский район, ул.Аэровокзальная, 19	Помещение складское, охраняемая территория, электричество,	183,0	170,0	https://www.sibdom.ru/sickers/view/3697026/ , tel:8200-20-08
29.10.22	г.Красноярск, Ленинский район, 26 Бакинских комиссаров	Сдается помещение без отопления под склад или производство . выделенная мощность 100квт.	700,0	100,0	https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/rent_manufacturing_1632462663 , tel:+7 905 970 28 13
30.10.22	г.Красноярск, Ленинский район, ул.Томская, 4, стр.8	Предлагается в аренду помещение под производство или склад от собственника. Помещение находится на действующем производственно-складском комплексе, в здании на 1 этаже.	1596,1	100,0	https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/278847170/ , tel:+79231131110
Итого сумма, руб.:					2727,8
Среднее значение арендной ставки, руб.:					194,8

Резюме:

Анализ рынка производственно-складских помещений в г.Красноярске и Емельяновском районе Красноярского края показывает, что спрос на их покупку значительно снизился, инвесторы/девелоперы, продавцы приняли выжидательную позицию. На данный момент предложения превышают спрос.

Касательно аренды производственно-складских помещений, в отдельных районах ставки остались на прежнем уровне или незначительно понизились. По данным сайта: www.knkras.ru, <https://www.avito.ru>, <https://vsn.ru>, <https://krasnoyarsk.cian.ru>, <https://krasnoyarsk.domclick.ru/>.

Прайс-листы с предложениями о сдаче в аренду производственно-складской недвижимости смотри в ПРИЛОЖЕНИИ 2.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Требование о проведении анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) установлено в п.10 ФСО №1, в п.5.1. «Порядок проведения экспертизы отчётов по оценке», утверждёнными приказом Росимущества №189 от 09.10.2007г.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться разумное объяснение, оправдывающее его мнение о вероятности подобного использования.

После того, как в результате анализа были выявлены один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Понятие наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», принимаемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически доступных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость недвижимости. Таким образом, процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется «Наилучшее и наиболее эффективное использование».

Оцениваемые объекты недвижимости находятся в окружении административно-офисной, производственно-складской и жилой недвижимости, в Октябрьском районе г.Красноярска. Окружение оцениваемого объекта соответствует сложившимся условиям застройки района расположения оцениваемого объекта.

Таким образом, наиболее вероятным и эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является торгово-офисная и производственно-складская недвижимость, в торгово-офисной недвижимости так же наиболее вероятным и эффективным использованием для нужд арендаторов является использование помещений как производственно-складских, под хранение оборудования.

Законодательная разрешенность: объекты оценки, по мнению оценщиков, не имеет законодательных ограничений по использованию их как торгово-офисных и производственно-складских помещений.

Физическая осуществимость: местоположение, транспортная доступность, строительные и другие физические характеристики объектов оценки соответствуют их оптимальному использованию в качестве торгово-офисных и производственно-складских объектов.

Финансовая целесообразность: с точки зрения возврата капитала при возможной реализации имущества и максимизации стоимости имущества, данный вариант использования имущества представляется целесообразным.

8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

8.1. Определение рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости оценки, объекта оценки, определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточно числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекта оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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 (п.6 ФСО №2).

Данное определение является базовым. Все иные виды стоимости, отличные от рыночной стоимости, обычно определяются через отличия определяемого вида стоимости от рыночной стоимости.

Для целей настоящего отчета используются следующие термины и определения:

Объект оценки – материальные (вещи) и иные объекты, а так же права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Отчет об оценке – документ установленной формы представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта оценки

Единица сравнения – единица измерения общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Аналог – объект сходный или подобный оцениваемой недвижимости

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования для целевого назначения.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Дата оценки – дата, на которую производится оценка стоимости.

Контрактная арендная плата – арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

8.2. Последовательность проведения оценки.

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

- Проведение оценки включает следующие основные этапы:
- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Этап предполагает получение информации от Заказчика оценки, изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, сбор общих и специальных данных (выявление политических, экономических, социальных, экологических и других факторов в масштабе региона и района расположения объекта, которые могут оказывать влияние на потребительские качества и стоимость объекта оценки), анализ представленной Заказчиком оценки документации, спроса и

предложения на рынке, к которому относится объект оценки (включая факторы, влияющие на спрос и предложение).

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями по состоянию на дату проведения оценки, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли РФ 20.05.2015г., приказ №297 (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»), приказ №298 (ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»), приказ №299 (ФСО №3 «Требования к отчету по оценке»). Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке по установленной форме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ

9.1. Общая характеристика подходов и методов оценки

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

9.2. Общие методы оценки

В практике оценки имущества (в т.ч. имущественных прав) используются три подхода к оценке стоимости: затратный, доходный и сравнительный. В соответствии с требованиями законодательства, оценщик обязан применить при оценке все три подхода или обосновать отказ от применения того или другого подхода.

9.3. Сравнительный подход

Данный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке купли – продажи недвижимости действуют по принципу замещения, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках по сопоставимым объектам. Иначе говоря, благоразумный покупатель за выставленное на продажу объект недвижимости не заплатит больше, чем за аналогичный по

качеству и полезности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на аналогичные объекты корректируются с учетом параметров, по которым объект отличается друг от друга. На основе скорректированных цен определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки собственности с использованием метода сравнительного анализа продаж:

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

9.4. Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания. Данный принцип основан на предположении, что типичный инвестор или покупатель, приобретает актив в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- ✓ Метод капитализации дохода
- ✓ Метод дисконтирования денежных потоков.

В основе того и другого методов лежит предпосылка, что величина стоимости недвижимости обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем

Основные этапы при определении стоимости объекта доходным подходом:

- ✓ Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов;
- ✓ Определение действительного валового дохода путем вычета из потенциального валового дохода потерь производства оцененных на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому объекту;
- ✓ Определение чистого операционного дохода путем вычета из потенциального валового дохода издержек по эксплуатации, определенных на основе анализа фактических издержек по содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.
- ✓ Чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации.

9.5. Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению качества здания в обозримый период без

существенных издержек.

Согласно п. 24 ФСО № 7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

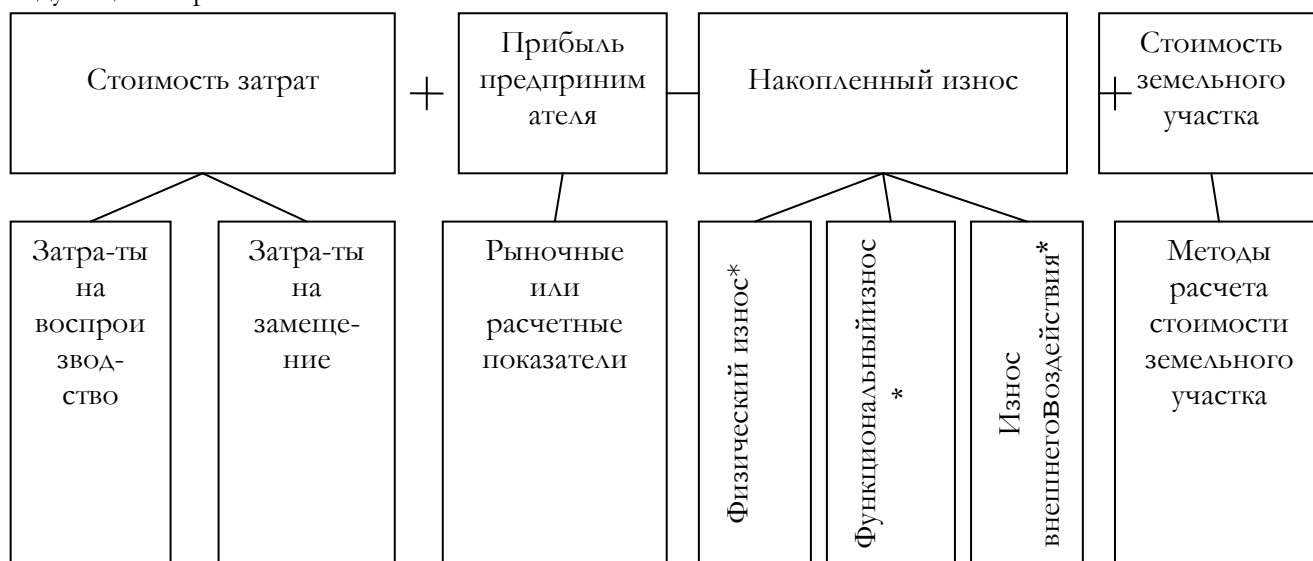
г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;..»

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно определить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Классическая формула расчета стоимости недвижимости затратным подходом выглядит следующим образом:



Согласно Федеральным стандартам, Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство

объекта оценки – затраты на создание точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

Оценка износа.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной продажной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин вызывающих потерю стоимости, износ делится на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым.

Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное устаревание является потерей в стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, не соответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы, и т.д. Функциональное устаревание может быть как устранимым, так и не устранимым

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 устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

9.6. Итоговое заключение о стоимости объекта недвижимости.

Заключительным элементом процесса является анализ полученных результатов и сведение их к единой стоимости объекта. Процесс сведения основан на присвоении коэффициентов значимости каждому из полученных результатов на основе выполненного анализа.

9.7. При выборе методов оценки были учтены следующие факторы:

Затратный подход, не отражает достоверно рыночную стоимость ставок арендной платы за объекты коммерческой недвижимости, Он основывается на принципе замещения, который

гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, офиса в бизнес-центре.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади здания приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он будет использоваться как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Рынок аренды коммерческой недвижимости в г.Красноярске достаточно развит, но он очень разнороден, информация о ставках арендной платы, опубликованная в средствах массовой информации и сети «Интернет» очень разнообразна. В стоимость арендных ставок включается стоимость коммунальных услуг и НДС, так же предлагаются помещения с чистой арендной ставкой, в которую не входят коммунальные услуги и НДС. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Оценщик так же не располагает информацией о чистом доходе предприятия от аренды.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке ставки арендной платы за производственно-складские помещения из трех существующих, можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Оценка объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

При анализе рыночных цен в ряде случаев в расчет принимались цены предложения, что не противоречит требованиям федерального закона об оценочной деятельности в РФ.

Такой подход оправдан тем, что арендатор прежде, чем принять решение о заключении договора о сдаче в аренду недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Подход применяется для оценки права аренды на недвижимое имущество, условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по сдаче в аренду, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с по сдаче в аренду сравнительный подход подразумевает реализацию следующих шагов:

- изучение рынка и отбор предложений по сдаче в аренду объектов - аналогов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и относятся к одному сегменту рынка;
- сбор информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.
- в оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

10.2. Обоснование выбора аналогов

При анализе рынка были задействованы следующие Интернет ресурсы:

- <http://www.sibdom.ru>
- <http://krasnoyarsk.n1.ru>
- <http://avito.ru>
- <https://krasnoyarsk.domclick.ru/>
- <http://domofond.ru>
- www.knkras.ru

При отборе аналогов была собрана информация о предложениях по аренде производственно-складских помещений, расположенных в Емельяновском районе Красноярского края и в г.Красноярске.

Основными критериями отбора аналогов было сопоставимое местоположение, площадь, функциональное назначение, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий) с оцениваемым объектом недвижимости.

Метод сравнительного анализа продаж включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Затем вносятся поправки учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Последовательность внесения поправок при расчете рыночной стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж:

1. Относительные (процентные) поправки:

На отличия физических характеристик объектов–аналогов от оцениваемого объекта (этаж, конструктивы, планировка, ремонт, неустранимый износ);

1. Абсолютные (денежные) поправки (изменяют стоимость объекта в целом)

Дополнительные затраты, в т. ч. ремонт и перепланировка

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. По данным информационной сети «Интернет», сайты риэлтерских компаний <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/> <https://www.sibdom.ru/> на дату оценки проведено изучение цен на объекты – аналоги, сходные по своим характеристикам с оцениваемым, и расположенными, в том же районе, или в близко расположенных районах. Фрагменты прайс-листов риэлтерских фирм смотри в ПРИЛОЖЕНИИ 2.

Допущение: В данном случае ссылки на источники информации об объектах-аналогах являются объявлениями рекламного характера. Характеристики объектов уточнялись в результате интервьюирования продавцов в телефонном режиме и использованы при определении рыночной стоимости объекта оценки. Всю информацию, полученную в ходе телефонных переговоров, Оценщик принимает в качестве достоверной.

Сопоставление отобранных объектов-аналогов для использования в качестве аналогов, и оцениваемого объекта аренды приведено ниже, с указанием контактной информации продавцов. Некоторые характеристики аналогов скорректированы после интервьюирования Продавцов.

10.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке прав собственности относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную величину рыночной стоимости).

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящей оценки.

В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы.

Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Сопоставление характеристик объекта оценки и объектов аналогов смотри в таблице ниже:

Таблица 16

Характеристика объекта	Объект оценки	Данные по объектам, отобранным к сравнению			
		Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Источник информации		https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/278423450/ , tel:+79833605334	https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/278847170/ , tel:+79231131110	https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/rent_warehouse_1632770561 , tel:+7 950 991 96 14	https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/rent_manufacturing_1632462663 , tel:+7 905 970 28 13
Дата оферты		29.10.2022г.	30.10.2022г.	29.10.2022г.	29.10.2022г.
Населенный пункт	Красноярский край, Емельяновский район	Красноярский край, Емельяновский район	Красноярск	Красноярск	Красноярск
Местонахождение	Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	Красноярский край, Емельяновский район, пос. "Видный"	г.Красноярск, Ленинский район, ул.Томская, 4, стр.8	г.Красноярск, ул.26 Бакинских комиссаров,8, стр.58	г.Красноярск, ул.26 Бакинских комиссаров
Характеристика местоположения	Удалён от крупной автомагистрали	Удалён от крупной автомагистрали	Удалён от крупной автомагистрали	Удалён от крупной автомагистрали	Удалён от крупной автомагистрали
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Функциональное назначение	Ферма (коровник)	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Стоимость предложения аренды, руб. (с НДС) ²		111,1	100,0	93,0	100,0
Площадь общая, кв. м	1454,5	1800,0	1596,1	1184,0	700,0
Этажность/подземная	1/0	1эт	1эт	1эт	1эт
Материал стен	Панели с кирпичными вставками	Панели	Панели	Панели	Панели
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены	не включены
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Коммуникации					
Электричество	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Отопление	-	-	-	-	-
Состояние/Уровень отделки	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Условия сделки					
Дата продажи		Оферта	Оферта	Оферта	Оферта

² ставка НДС на дату оценки 20%

Право собственности					
здание (Окс)	Полное	Полное	Полное	Полное	Полное
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

10.4. Виды корректировок

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объектов оценки являются:

- **Местоположение и окружение**

Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как месторасположение и окружение, не существует, сложно также выразить эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении. Корректировка не вводилась.

- **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

- **Корректировка на финансовые условия**

В качестве аналога взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу аренды (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае принято допущение, что финансирование сделок будет осуществляться за счет собственных средств арендаторов. По этой причине корректировки на условия финансирования при заключении договоров не требуется.

- **Корректировка на условия заключения договора аренды (продажи)**

Стандартами оценки принято условие, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделки между аффилированными лицами, наличие родственных финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация) не будет, т.к. они выставлены на продажу. Условия аренды соответствуют рыночным. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Относительные (процентные) корректировки:

- **Корректировка на «дату продажи (предложения)»**

Поправка на дату продажи (предложения) принимается в зависимости от интервала времени, прошедшего от даты размещения объявления оферты о продаже объекта недвижимости или от даты сделки по продаже объекта недвижимости.

Поправка на дату продажи составила – 0,0%, все объекты – аналоги предложены в аренду на дату оценки.

• **Корректировка на «площадь».**

Поправка на площадь рассматривалась как поправка на отличие объектов – аналогов по общей площади от оцениваемого объекта. Как правило, стоимость 1 кв.м. объектов меньшей площади больше, чем у аналогичных объектов большей площади, при одинаковых назначениях, износе, отделке, расположении и т. д.

При определении размера поправки на площадь для производственно-складских помещений использовались данные из справочника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2021г., табл. 64, стр.169.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Соответствующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Согласно классификации объектов недвижимости, приведённой в таблице №64 справочника, 4-ый объект-аналог, отобранный для расчётов относится к группе от 500 кв.м. до 1000 кв.м., в отличие от объекта оценки, который относится к группе диапазоном площади от 1000 кв.м. до 5000 кв.м. Согласно данным таблицы корректировка на площадь для 4-го объекта-аналога составляет: 0,83.

Корректировка на «состояние объекта»

Как правило, величина ставок арендной платы за производственно-складские помещения, в неудовлетворительном состоянии (требующие капитального ремонта) ниже чем за аналогичные помещения в удовлетворительном состоянии, все отобранные объекты- аналоги имеют удовлетворительное состояние, в отличие от объекта оценки, имеющего неудовлетворительное состояние (требующее капитального ремонта), согласно таблице №148, стр.214, справочника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2021г., принимаем поправку на состояние для всех отобранных объектов-анал

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-опередная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,62	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

Корректировка на «уровень зарплат»

Величина средней заработной платы –показатель, отражающий средний уровень достатка населения, а значит и платежеспособность потенциальных арендаторов. Уровень зарплат в д.Барабаново Емельяновского района Красноярского края значительно ниже чем в г.Красноярске. Для определения размера поправки на «уровень зарплат» использовались данные из справочника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020, корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2020г., табл. 42, стр.134.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. 5. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения

Таблица 42

Ср. зарплата, тыс. руб. в месяц	Город расположения объекта аналога															
	16-18	18-20	20-22	22-24	24-26	26-28	28-30	30-32	32-34	34-36	36-38	38-40	40-42	42-44	44-46	
16-18	1,00	0,92	0,86	0,81	0,76	0,72	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54	0,52	0,51	
18-20	1,06	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61	0,59	0,57	0,55	
20-22	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,63	0,61	0,59	
22-24	1,24	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63	
24-26	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67	
26-28	1,38	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,78	0,75	0,73	0,70	
28-30	1,45	1,34	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,81	0,79	0,76	0,74	
30-32	1,52	1,41	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,92	0,89	0,85	0,82	0,80	0,77	
32-34	1,59	1,47	1,37	1,29	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	
34-36	1,66	1,53	1,43	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	
36-38	1,72	1,59	1,48	1,39	1,31	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	
38-40	1,79	1,65	1,54	1,44	1,36	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	
40-42	1,85	1,71	1,59	1,49	1,41	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	
42-44	1,91	1,76	1,64	1,54	1,45	1,38	1,31	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	
44-46	1,97	1,82	1,70	1,59	1,50	1,42	1,35	1,29	1,24	1,19	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	

Согласно данным справочника корректировка на уровень зарплат для отобранных объектов-аналогов 2-ой, 3-ий, 4-ый, составляет 0,55, так как все отобранные объекты-аналоги имеют местоположение в регионе с более высоким уровнем зарплат, в отличие от объекта оценки.

- **Корректировка на «торг»**

Так как в качестве аналогов приняты данные предложений продажи применяется скидка на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно источнику Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г., Лейфер Л.А, корректировка принимается на уровне среднего значения расширенного интервала на активном рынке. Согласно табл. 202 на стр. 282 для универсальных производственно-складских объектов скидка - 10,0% (0,9).

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8% - 16,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	10,6%	6,1% - 16,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2% - 17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7% - 21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,8%	6,4% - 15,5%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,6% - 14,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,5%	5,2% - 13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,5% - 15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	8,5% - 19,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6% - 14,0%

282

Оценщиком для каждой группы объектов оценки выбрано 4 объекта-аналога. Все объекты-аналоги расположены в г.Красноярске и Емельяновском районе Красноярского края.

Объекты - аналоги близки по площади и планировке к оцениваемому объекту. Это позволяет определить цену предложения.

Затем вносятся корректировки учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Поправки со знаком "-" означают, что состояние Объекта Сравнения лучше, чем Объекта Оценки.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости **Ср** принимает следующую форму:

$$C_p = C_1 + K_1$$

где C_1 ; - цена продажи 1-го сравнимого объекта недвижимости;

K_1 ; - величина корректировки цены продажи 1-го сравнимого объекта недвижимости.

Для корректировки расчётных ставок арендной платы оценщиком суммируются применённые корректировки для каждого объекта-аналога, далее расчётная ставка арендной платы умножается на сумму корректировок для каждого объекта-аналога, далее каждой полученной расчётной величине ставки арендной платы с учётом корректировок придаётся весовой коэффициент.

Суммарная величина весового коэффициента для всех отобранных объектов-аналогов равна 1, удельный вес каждому объекту-аналогу придаётся в зависимости от местоположения, доходности, конъюнктуры рынка, учитывая все эти параметры, оценщик придал каждому объекту-аналогу удельный вес 0,25.

Ставка арендной платы в месяц равна сумме скорректированных цен всех объектов-аналогов = цена аренды за 1 кв.м. после корректировки, рублей x весовой коэффициент.

Расчёт годовой арендной платы проводился по формуле:

$C_{p.g.} = \text{ставка арендной платы в месяц} \times 12$ (количество месяцев в году).

10.5. Расчёт стоимости права аренды

Последовательность внесения корректировок и выведение итоговой стоимости представлены ниже.

Таблица 17

Характеристика объекта оценки	Объект оценки	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3	Объект -аналог №4
Местоположение	Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	Красноярский край, Емельяновский район, пос. "Видный"	г.Красноярск, Ленинский район, ул.Томская, 4, стр.8	г.Красноярск, ул.26 Бакинских комиссаров,8, стр.58	г.Красноярск, ул.26 Бакинских комиссаров
Дата выставления на продажу		29.10.2022г.	30.10.2022г.	29.10.2022г.	29.10.2022г.
Общая площадь, кв.м.	1454,5	1800,0	1596,1	1184,0	700,0
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Стоимость права аренды за 1 кв.м. в месяц, рублей, без стоимости коммунальных услуг, с НДС		111,1	100,0	93,0	100,0
Последовательно проводимые корректировки					
Передаваемые права	Право собственности				
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Условия финансирования	Денежная оплата				
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Условия продажи	Не продано				
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Базовая цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Независимые корректировки					
Местоположение	Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	Красноярский край, Емельяновский район, пос. "Видный"	г.Красноярск, Ленинский район, ул.Томская, 4, стр.8	г.Красноярск, ул.26 Бакинских комиссаров,8, стр.58	г.Красноярск, ул.26 Бакинских комиссаров
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0
Физическое состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0,71	0,71	0,71	0,71
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена		111,1	100,0	93,0	100,0
Корректировка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена		100,0	90,0	83,7	90,0
Корректировка на уровень зарплат		1	0,55	0,55	0,55
Скорректированная цена		100,0	49,5	46,0	49,5
Общая площадь, кв.м.	1454,5	1800,0	1596,1	1184,0	700,0
Корректировка		1	1	1	0,83
Скорректированная цена		100,0	49,5	46,0	41,1
Весовой коэффициент	1,0	0,25	0,25	0,25	0,25

Сумма скорректированных пен, рублей	59,2	25,0	12,4	11,5	10,3
Стоимость права аренды за 1 кв.м. в год, рублей, без стоимости коммунальных услуг с НДС	709,8				
Источник информации		https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/278423450/ , tel:+79833605334	https://krasnoyarsk.cian.ru/rent/commercial/27847170/ , tel:+79231131110	https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/rent_warehouse_1632770561 , tel:+7 950 991 96 14	https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/rent_manufacturing_1632462663 , tel:+7 905 970 28 13

Таким образом, рыночная стоимость права аренды, права аренды (размера арендной платы за 1 квадратный метр в год) за нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3, рассчитанная сравнительным подходом определена на уровне (округленно): **710,0** рублей за один квадратный месяц в год.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В зависимости от объёма и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенный, в соответствии с которым, результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

На наш выбор весовых коэффициентов оказали влияние следующие факторы:

Сравнительный подход является наиболее объективным подходом при оценке рынка ставок арендной платы, важного сектора недвижимости РФ с развитым вторичным рынком. Сравнительный подход – наиболее объективный метод оценки, использование которого при оценке ставок арендной платы позволяет получить наиболее адекватный результат.

Рынок аренды административно-офисной недвижимости в городе Красноярске обширный, большое количество информации по продажам проходит в средствах массовой информации и в агентствах недвижимости. Поэтому сравнительный подход достоверно отражает стоимость аренды.

Выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенный, в соответствии с которым, результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент, см. таблицу №18.

Таблица №18

№	Анализ влияния параметров	Затратный подход	Рыночный подход	Доходный подход
1	Способность прогнозирования во времени	0,0	0,1	0,0

2	Способность учитывать конструктивные особенности	0,0	0,0	0,0
3	Полнота информации	0,0	0,3	0,0
4	Достоверность информации	0,0	0,1	0,0
5	Допущения, принятые в расчётах	0,0	0,0	0,0
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	0,1	0,0
7	Способность учитывать доходность объекта	0,0	0,4	0,0
8	В среднем:	0,0	1,0	0,0
9	В среднем с учетом округления:	0,0	1,0	0,0

В соответствии с этим, при оценке объекта недвижимого имущества, был использован сравнительный подход.

Поскольку подходы затратный и доходный в расчете итоговой величины рыночной стоимости оцениваемой ставки имущественного права аренды данным отчете не использовались, итоговый вес был присвоен одному подходу сравнительному и составил -1,0.

Таблица №19

Наименование объекта аренды	Площадь, кв.м.	Текущее использование	Этаж расположения	Результат сравнительного подхода, руб./кв. м./год	Результат затратного подхода, руб./кв. м./год	Результат доходного подхода, руб./кв. м./год	Итоговая величина рыночной стоимости аренды руб./кв.м./год
Нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	1454,5	Ферма (не используется)	1	710,0	не применяется	не применяется	710,0

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права пользования (рыночная стоимость ставки арендной платы за один квадратный метр в год) нежилым зданием фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенным по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3 со сроком экспозиции на срок действия договора, без стоимости коммунальных услуг и НДС по состоянию на 3 ноября 2022 года, составляет (значение округлено):

Таблица №20

Этаж	Наименование объекта аренды	Площадь, кв.м.	Текущее использование	Рыночная стоимость права
------	-----------------------------	----------------	-----------------------	--------------------------

			аренды, один кв.м. рублей в год
1	Нежилое здание фермы, кадастровый номер 24:11:0120201:615, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, д.Барабаново, строение 3	1454,5	Ферма (не используется) 710,0

Стоимость права аренды за нежилое помещение, согласно данным «Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)», Лейфер Л.А., часть 1, Нижний Новгород, 2015г., стр.17, таблица 2, значения полуширины интервала неопределённости расчёта рыночной стоимости составляют, данные приведены в таблице №21.

Таблица №21

Неопределённость оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее, %	Доверительный интервал, %	
Низкокласные производственно-складские объекты	17,5	16,0	19,0

Учитывая специфику состояния рынка аренды производственно-складских помещений на дату оценки в г.Красноярске, востребованность объектов оценки для их сдачи в аренду достаточно высокая, делаем вывод о невысокой ликвидности объектов оценки.

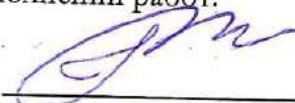
13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- оценка была проведена по состоянию на 3 ноября 2022г.;
- сделанный анализ, высказываемые мнения и полученные выводы действительны в пределах оговоренных предпосылок и ограничений, и являются нашими непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета;
- мы не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших отчет, не оказывали профессионального содействия при оценке;
- приведенный анализ, мнения и выводы, отраженные в отчете, на наш взгляд соответствуют требованиям действующего законодательства.

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Оценщик I категории Литвиненко Наталья Фёдоровна:
Директор ООО «Агентство независимой оценки «ЛИТ»



Н.Ф.Литвиненко



14. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА.

Источниками информации для расчетов являлись:

- «Гражданский кодекс РФ.
- Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
- Закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 225-ФЗ от 21 июля 2014 года
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
- Бабенко Р. В. Оценка стоимости жилой недвижимости. - Ростов н/Д: Ростиздат, 2005.
- Грибовский С. В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – Санкт-Петербург, 1997.
- Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятия: Теория и практика. – М.: ИНФРА-М, 1997.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997.
- Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПбГТУ, СПб., 1997.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: ЭКМОС, 2000.
- Фридман Дж. П., Ордвей Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. – Институт Экономического Развития Всемирного Банка.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: РИО Мособлунпрполиграфиздата, 1994.
- Интернет сайты:
 - <http://www.sibdom.ru>
 - <http://krasnoyarsk.n1.ru>
 - <http://avito.ru>
 - <https://krasnoyarsk.domclick.ru/>
 - <http://domofond.ru>
- www.knkras.ru