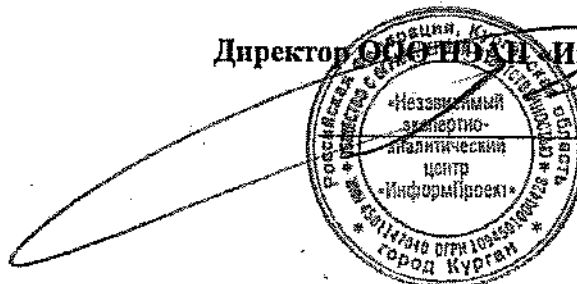


**ООО «Независимый экспертно-аналитический центр
«ИнформПроект»**

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ИнформПроект»

Лебедев М.Ю.



ОТЧЕТ № 203 - 15

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ:**

**здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г.
Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 и земельного участка,
расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3.**

Дата проведения оценки, по состоянию на 20 августа 2015 года.

ЗАКАЗЧИК:

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный»
(Открытое акционерное общество)**

ОЦЕНЩИК:

**ООО «Независимый экспертно-аналитический центр «ИнформПроект»
640018, Курган, ул. Савельева, 19.
Тел. 8-3522-252345, 8-912-8350947**

20 августа 2015 г.

Президенту НПФ «Профессиональный» (ОАО)
г-ну Звереву Ю.А.

Уважаемый Юрий Александрович!

На основании Договора об оценке имущества, в которое размещаются средства пенсионных резервов № 225-11 от «16» августа 2011 года и Дополнительного соглашения от 04 августа 2015 г. ООО «НЭАЦ «ИнформПроект» произвел оценку стоимости объекта недвижимости: здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 и земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3.

Объекты оценки находятся в собственности Негосударственного пенсионного фонда «Профессиональный» (ОАО).

Дата проведения оценки по состоянию на 20 августа 2015 года.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 и земельного участка.

Развернутая характеристика объектов представлена в отчете по оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2, по состоянию на 20 августа 2015 г., без учета НДС, составляет:

60 300 000 рублей.

(Шестьдесят миллионов триста тысяч рублей)

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3, по состоянию на 20 августа 2015 г., составляет:

510 000 рублей.

(Пятьсот десять тысяч рублей)

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Независимый оценщик не проводил, как часть этой работы, проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме, подтвердить надежность предоставленной информации.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135 –ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями, Федеральными стандартами ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, утвержденные приказами «Министерства экономического развития и торговли РФ».

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

Благодарим за возможность оказать для Вас услуги.

С уважением,

Директор ООО НЭАЦ «ИнформПроект»

Лебедев М.Ю.

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	203-15	
Основание для проведения оценки	Договор об оценке имущества, в которое размещается средства пенсионных резервов №225-11 от «16» августа 2011 года и Дополнительное соглашение от 04 августа 2015 г.	
Краткое описание Объекта оценки	Четырехэтажное нежилое здание заводоуправления (Лит. Д), расположенное по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2, общей площадью 5 608,2 м ² , в хорошем техническом состоянии. Земельный участок, площадью 4 528 м ² , расположенный по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3	
Краткое описание имущественных прав	Недвижимость на правах собственности принадлежит Негосударственному пенсионному фонду «Профессиональный» (Открытое акционерное общество), что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права 45АА 586162 от 16.05.2013 г. на здание заводоуправления, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 45АБ 442604 и Кадастровый паспорт №4525/201/09-402252 на земельный участок, расположенный по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3	
Используемые в Отчёте иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не использовались.	
Наименование собственника	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Открытое акционерное общество)	
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для подтверждения собственных пенсионных резервов НПФ «Пенсионный» (ОАО)	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для информирования заказчика о наиболее вероятной величине стоимости объекта оценки при подтверждении собственных пенсионных резервов НПФ «Пенсионный» (ОАО)	
Дата оценки	20 августа 2015 года.	
Дата осмотра Объекта	10 августа 2015 г.	
Результаты оценки		
Здание заводоуправления, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2.		
А) Затратный подход	139 280 000 руб.	
Б) Сравнительный подход	93 784 000 руб.	
В) Доходный подход	22 262 000 руб.	
Итоговая величина рыночной стоимости здания заводоуправления	60 300 000 рублей.	
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3		
А) Затратный подход	Не применялся	
Б) Сравнительный подход	510 000 руб.	
В) Доходный подход	Не применялся.	
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта	510 000 рублей.	

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Четырехэтажное нежилое здание заводоуправления (Лит. Д), расположенное по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2, общей площадью 5 608,2 м², в хорошем техническом состоянии.</p> <p>Земельный участок, площадью 4 528 м², расположенный по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Период проведения работ	04 августа 2015 г. – 20 августа 2015 г
Дата составления Отчёта	20 августа 2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для подтверждения собственных пенсионных резервов НПФ «Пенсионный» (ОАО)
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат	<p>1. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>2. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценка осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98, Федеральными стандартами (ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3), утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.

1.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 3. Сведения об Оценщике

Информация об исполнителе	<p>ООО «Независимый экспертно-аналитический центр «ИнформПроект» Действующий на основании Устава. ИНН4501147040; КПП450101001; ОГРН1094501000428, дата присвоения 04.12.2009 г.</p> <p>Юридический адрес: 640000, Россия, Курган, ул. Ленина, 21-21.</p> <p>Фактический адрес: 640022, г. Курган, ул. Савельева, 19.</p>
Информация об оценщике	<p>Оценщик Лебедев М.Ю. имеет образование по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о проф. переподготовке, выданный КГУ № ПП 448453, 23. 05. 2003 г.</p> <p>Регистрационный номер 01811, ООО «Российское Общество Оценщиков». Стаж работы– 12 лет. Профессиональная ответственность застрахована ОСАО «Ингосстрах» полис № 433-741-033295/15 период страхования с 11.06.2015 г. по 10.06.2016 г.</p> <p>Оценщик Тимаев Е.М. имеет образование по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о проф. переподготовке, выданный КГУ № ПП №793873 от 12 апреля 2011 года.</p> <p>Регистрационный номер 087 НП СРО «СВОД». Стаж работы – 4 года. Профессиональная ответственность застрахована ОАО ГСК «Югория» № 87-550022-01/14, период страхования с 25.12.2014 г. по 24.12.2015 г.</p>
Информация о привлеченных организациях и специалистов при проведении оценки	Посторонние организации и специалисты не привлекались

1.4. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о заказчике оценки и владельце имущества

Организационно-правовая форма, полное наименование, место нахождения юр. лица	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Открытое акционерное общество) ИНН 7701109908, КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 дата присвоения 02.07.2014 г. адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, 11
---	---

1.5. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики исходили из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Наши выводы верны, при условии, что документы, на которые мы ссылаемся, являются истинными.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
3. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объектам оценки. Все подобные материалы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
6. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц.
7. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговориваемых законодательством и отдельными договорами.
8. 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.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты могут быть проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
10. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.
11. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
12. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
13. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
14. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
15. Мы не проводили обследования сооружений и не осматривали те части имущества, которые скрыты, не выставлены или недоступны, и предполагается, что такие части хорошо

отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Мы не можем выразить какое-либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материала сооружений.

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «Допущение».

1.6. Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

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

Методика расчетов, выполненных в данном заключении, является интеллектуальной собственностью Оценщика, и к данному отчету не прилагается. В случае возникновения судебных и иных споров, Оценщик обязуется представить все выполненные расчеты.

Оценщики:

Лебедев М.Ю.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Объекты оценки находятся на территории РФ, владельцем объектов оценки является юридическое лицо, зарегистрированное на территории РФ, сделка с объектами оценки предполагается на территории РФ, в связи с вышесказанным считаем, что должны применяться «Стандарты оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Правительством Российской Федерации.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Стандарт обязателен к применению.

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» Стандарт обязателен к применению.

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» Стандарт обязателен к применению.

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости». Стандарт обязателен к применению.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

При оценке выполнялись требования свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО МСО 2010), существующие принципы и методики проведения оценки.

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в

Международных стандартах оценки (МСО-2011), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Определению подлежит рыночная стоимость.

Рыночная стоимость – это «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:

- 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 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.

1.9. Основные этапы процесса оценки

Таблица 5. План процесса оценки

1. Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
2. Осмотр Объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
3. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которые оцениваются	Проведено
4. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки. Выявляются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.	Проведено
5. Осуществление расчетов	Проведено
6. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено

2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объектов.

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объектов, а также методом непосредственного осмотра, сбора технической документации и интервьюирования собственника установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки. Проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объектов.

Анализ рынка, к которому относится объекты оценки. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым

с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 45АА 586162 от 16.05.2013 г. на здание заводоуправления, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2

2. Копия кадастрового паспорта №4525/201/09-402252 на земельный участок, расположенный по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3.

3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 45АБ 442604 на земельный участок, расположенный по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3.

2.2.1. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

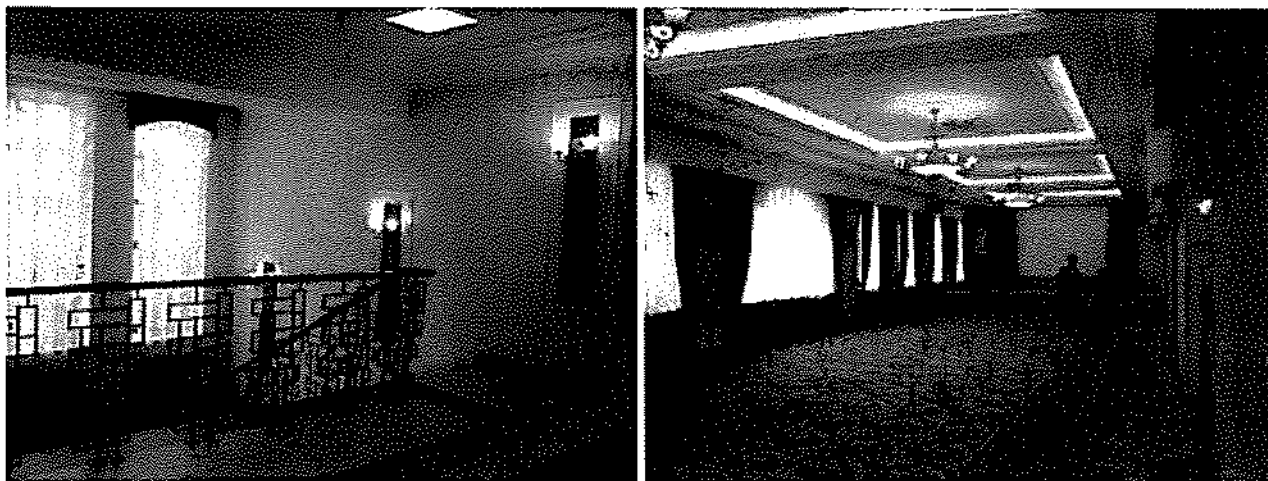
Таблица 6. Описание здание заводоуправления.

Наименование объекта	Четырехэтажное нежилое здание заводоуправления	
Расположение	г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2.	
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Свидетельство о государственной регистрации права 45АА 586162 от 16.05.2013 г.	
Вид права	Собственность	
Кадастровый номер	45-01.01-02.2002-0053	
Назначение	Нежилое, заводоуправление	
Владелец	НПФ «Профессиональный» (ОАО)	
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Год ввода в эксплуатацию	1961	
Текущее использование	Административное здание	
Площадь общая, м ²	5 608,2	
Высота	1 этаж – 3,58 м., 2-4 этажи – среднее 3,31 м.	
Строительный объем, м ³	25 148	
Устаревание	Признаки устаревания не выявлены	
Техническое состояние	Здание находится в удовлетворительном состоянии	
Описание конструктивных элементов здания¹		
Конструктивное решение	Состояние на дату проведения оценки	
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Без видимых повреждений.
Стены	Кирпич	Без видимых повреждений
Перегородки	Железобетонные плиты	Незначительные следы ржавления.
Перекрытия	Железобетонные плиты	Незначительные следы ржавления.
Кровля	Металлическая	Без видимых повреждений
Двери	Одностворчатые, 2-х створчатые простые. входная группа алюминиевая конструкция	Незначительное расшатывание запорных элементов, волосяные трещины полимерного слоя. Следы загрязнений.
Окна	Пластиковые пакеты ПВХ	Незначительное расшатывание запорных элементов, волосяные трещины полимерного слоя. Следы загрязнений.

¹ На основании визуального осмотра

Полы	Керамическая плитка, бетон	Дефекты по всей поверхности: волосяные трещины, мелкие сколы. Стирание поверхности в ходовых местах, незначительные дефекты шпательных. Загрязнения.
Внутренняя отделка	Стены – окраска; пол – керамическая плитка, бетон, потолок – металлические конструкции, подвесной из гипсокартона с точечными светильниками.	
Инженерное обеспечение	Городской вариант: отопление, водоснабжение, канализация, электричество, дополнительно кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация.	





2.2. Сведения об износе и устаревание

Физическое состояние, состояние здания (субъективная оценка) – удовлетворительное.

На основании визуального осмотра Оценщик пришел к выводу, что физический износ Объекта оценки составляет около 40%, что свидетельствует о том, что техническое состояние объекта удовлетворительное, капитальный ремонт не требуется, на момент оценки здание пригодно к использованию по функциональному назначению.

Функциональные характеристики

Все элементы объекта оценки выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

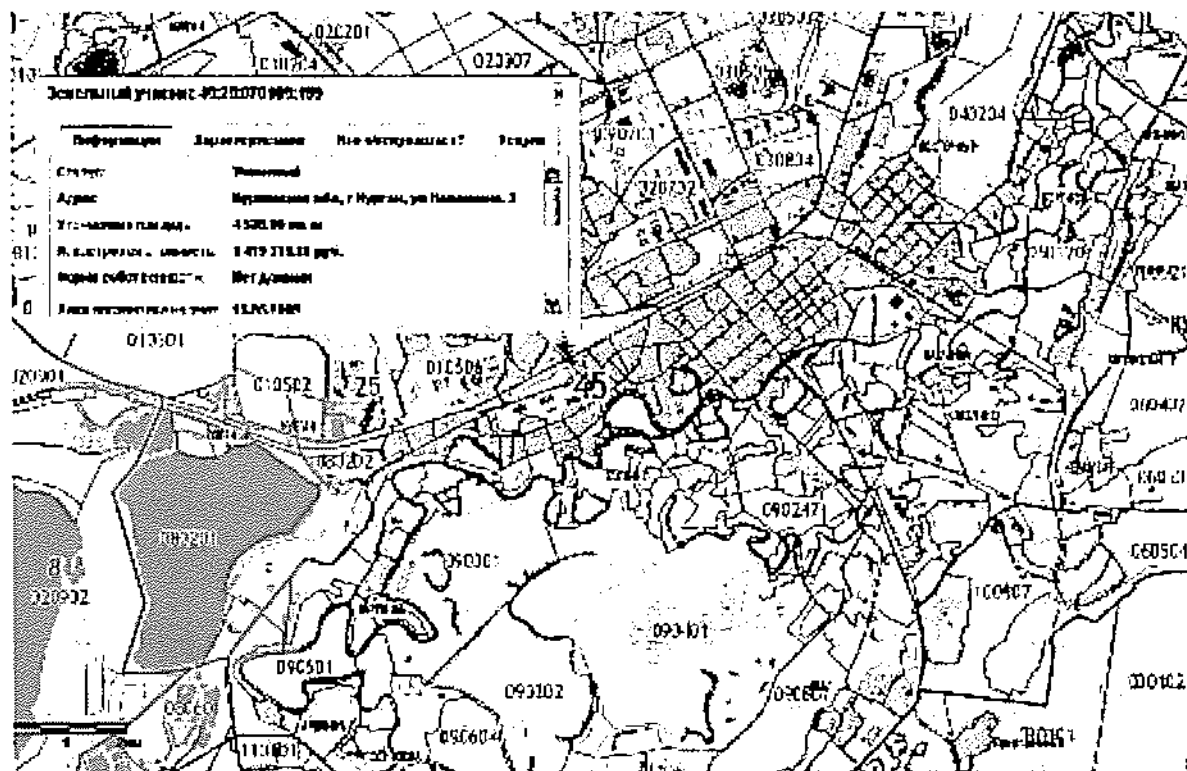
1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Курганской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Таблица 7. Описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта	г. Курган, ул. Небезина, 3
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 45АБ номер 442604. Кадастровый паспорт земельного участка №4525/201/09-402252 от 18 мая 2009 года.
Вид права	Собственность
Владелец	НПФ «Профессиональный» (ОАО)
Целевое (разрешенное) использование	Земля населенных пунктов – для производственных целей.
Текущее использование	Для эксплуатации и обслуживания здания заводоуправления.
Предполагаемое использование	Для эксплуатации и обслуживания здания заводоуправления.
Площадь	4 528 кв.м.
Кадастровый номер	45:25:070105:159

Кадастровая стоимость	4 138 201,44 руб. (913,98 руб./кв.м.)
Покрытие участка	Частично застроен, (здание заводоуправления) площадь застройки 1499,7 м ² Частично асфальтированное. Площадь асфальтового покрытия, 3120,0 м ²



2.3. Описание района расположения объекта оценки

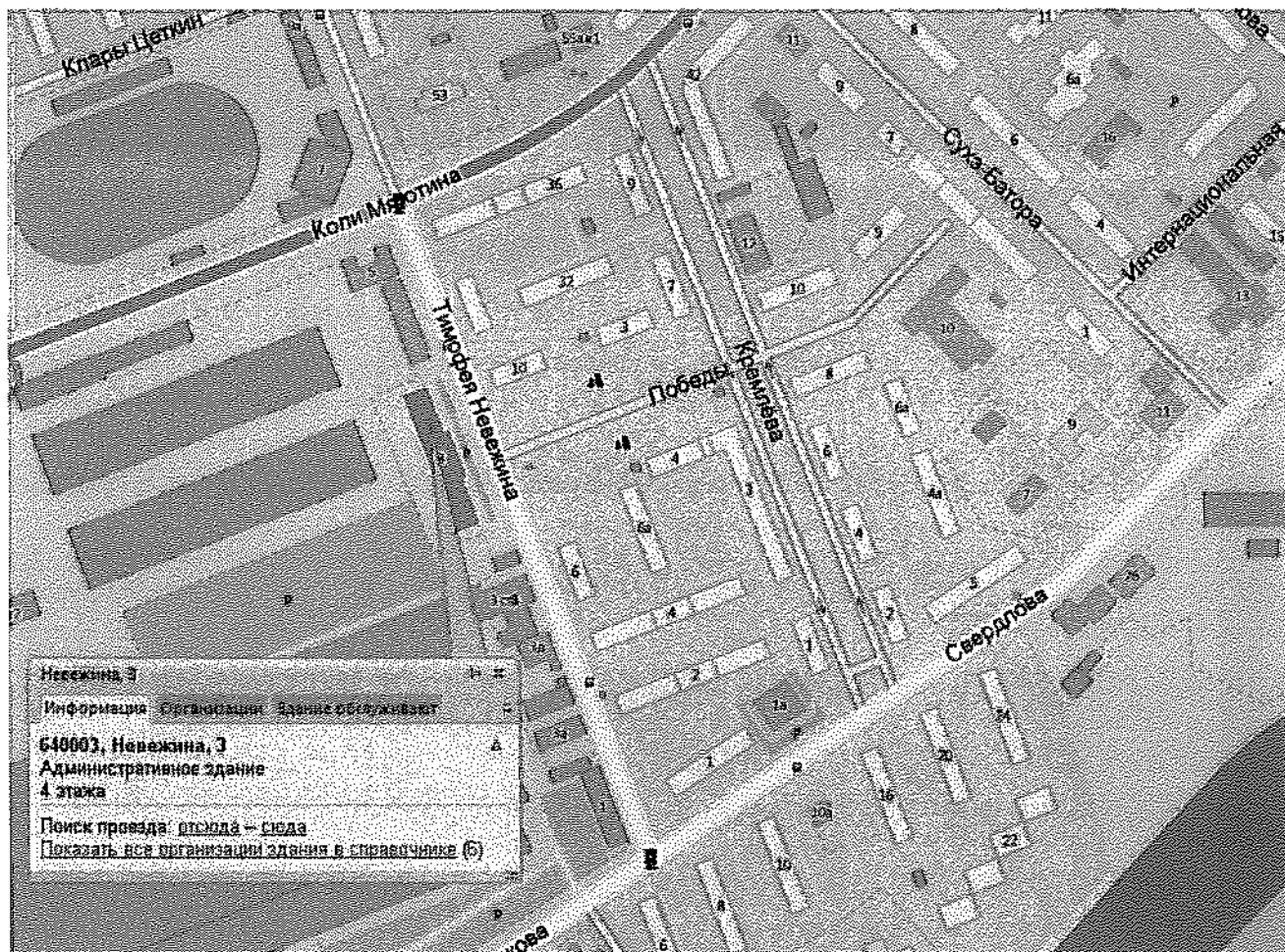
Таблица 8. Описание района расположения объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика
Местонахождение	<u>Адрес:</u> г. Курган, ул. Невежина, 3 <u>Местоположение:</u> западная часть г. Кургана, в черте города, промышленный район; расстояние до центра города – 3 км.
Ориентир местонахождения	Квартал улицы Невежина между ул. Мяготина и Бажова
Природно-климатические особенности окружения	<u>Характер рельефа:</u> ровный; <u>Климат:</u> континентальный; <u>Геологические характеристики:</u> типичны для данной природно-климатической зоны, особенностей нет. <u>Гидрогеологические характеристики:</u> уровень грунтовых вод неизвестен, но по всей видимости повышен, так как имеется локальная (местная) заболоченность территории. <u>Общая степень озеленения:</u> средняя.
Характеристика типа землепользования окружения	<u>Градостроительная зона:</u> промышленная; <u>Застройка:</u> плотная, преимущественно объектами промышленного назначения. <u>Архитектурный стиль:</u> все капитальные строения (в основном 1,2-х этажные) возведены по типовым проектам «советского» периода застройки. <u>Период развития:</u> характеризуется относительной стабильностью
Характеристика	<u>Процент застройки:</u> около 60 %;

земельного участка	<u>Качество замощения:</u> твердое асфальтовое покрытие, состояние – удовлетворительное; <u>Ограждение участка:</u> отсутствует.
Окружение участка и его границы	<u>Северная граница:</u> жилая и промышленная застройка <u>Южная граница:</u> жилая и промышленная застройка <u>Восточная граница:</u> ул. Небезина, жилая застройка <u>Западная граница:</u> промышленная застройка
Сервитуты	<u>Градостроительные и архитектурные ограничения</u> отсутствуют. На границы участков распределяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием в использовании участка наилучшим и наиболее эффективным способом.
Транспортная доступность	<u>Уровень транспортной доступности:</u> удовлетворительный; <u>Наличие основных транспортных путей:</u> по ул. Небезина и ул. Мяготина; <u>Ближайшая остановка:</u> в 100 м от объекта оценки <u>Общественный транспорт:</u> автобусы, троллейбусы, маршрутные такси; <u>Качество подъезда к объекту оценки:</u> удовлетворительное – дорога асфальтированная; <u>Качество подъездных дорог</u> – состояние покрытия – состояние в целом удовлетворительное (выбоины, колеи, ямы); <u>Парковка:</u> места для удобной парковки автотранспорта достаточно, одновременно у здания без заграждения проезда могут припарковаться до 50 легковых автомобилей; <u>Возможное изменение транспортной доступности:</u> в ближайшие годы изменение транспортной доступности не ожидается.
Инженерные сети и коммунальное обслуживание района	Имеются центральная система отопления, водоснабжения, электроснабжения, сети телефонизации и радиовещания, уличное освещение, эксплуатационные службы и уборка мусора.
Социальная инфраструктура района (окружения)	Развита.
Факторы, влияющие на коммерческую привлекательность объектов оценки	<u>Повышающие:</u> - обособленность объекта; - наличие общеизвестных ориентиров (торговый центр «Рио»); - наличие коммуникаций; <u>Снижающие:</u> - удаленность от центральной части города - отсутствие прилегающей территории - отсутствие возможности расширения площадей.
Экологическое состояние	Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднегородской. Стационарные атмосферные загрязнители, источники сброса жидких отходов и источники повышенного шума отсутствуют. Проект развития окружения не предполагает размещение новых источников загрязнения, таким образом, изменение экологической ситуации в ближайшие годы не ожидается.
Социальная репутация	Фактор престижности (гордость владения) скорее имеется
Криминогенная ситуация	Уровень криминогенности по субъективному представлению средний.

2.4. Месторасположение объекта оценки в пределах г. Кургана

Участок, отведенный под строительство здания заводу управления расположен на границе жилой и промышленной части города в районе КЗКТ, с западной стороны ограниченной территорией Курганского завода колесных тягачей, с остальных сторон жилой застройкой.



Рельеф участка ровный. Район расположения обеспечен всеми необходимыми коммуникациями, телефонной и Интернет сетями.

Имеются подъездные автомобильные пути, парковка с большим количеством машиномест. В районе расположения объекта оценки проходят маршруты городского общественного транспорта (автобус), а также маршруты коммерческого транспорта. Подъезд к объекту обеспечен со стороны улицы Невежина.

Данный факт (коммерческая привлекательность месторасположения Объекта оценки) носит положительный характер в формировании рыночной стоимости Объекта оценки.

К недостаткам Объекта оценки, препятствующим некоторым способам его использования, следует отнести:

- ограничивающим фактором для продажи/аренды Объекта оценки является его значительная площадь, что может увеличить время поиска покупателя/арендатора;

Вывод: месторасположение Объекта оценки, исходя из выше указанного описания, обладает коммерческой привлекательностью.

3. Анализ наилучшего наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении

наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) призван указать вариант использования объекта, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа наиболее эффективного использования - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объекта, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ - наиболее вероятное использование объекта, следующее из анализа рынка и наблюдаемых на нем типичных процессов, несмотря на то, что, в принципе, может существовать некоторый уникальный инвестиционный проект, неизвестный оценщику, обладающий большей эффективностью, чем НЭИ, но не являющийся типичным и наиболее вероятным.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются 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.

Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность проектов реконструкции, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта проводится в два этапа: на первом - земельный участок анализируется как вакантный, а на втором — как улучшенный.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он вакантен, поэтому анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли должен рассматриваться, исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть наилучшим и наиболее эффективным, так как часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наилучшем и наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако при этом важен учет ограничений. Иногда земля используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. Например, зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и, исходя из градостроительных принципов, а не по финансовым соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими финансовыми требованиями рынка. В результате, наилучшее и наиболее эффективное использование участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом случае без учета ограничений.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:
- принадлежность к одной и той же категории земель;

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить, исходя из варианта наиболее эффективного использования участка, с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов. Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли его заменить на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее стоимость объекта, и является наиболее эффективным использованием. Для не требующих капитальных затрат на реконструкцию вариантов использования, рассчитанные для них стоимости объекта или чистые операционные доходы от его использования, могут сравниваться прямым образом. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, анализ наиболее эффективного использования проводится на основании норм дохода для общих капиталовложений в объект выбранных вариантов его использования.

Традиционное разделение анализа наиболее эффективного использования на 2 этапа, в сущности, является условным и происходит из-за того, что при анализе НЭИ методы расчета стоимости земли и единого объекта недвижимости отличаются. Правильнее говорить о единой процедуре анализа НЭИ, при которой одним из анализируемых вариантов анализа является вариант со сносом существующих на участке строений и некоторое новое развитие участка. Поэтому при анализе НЭИ застроенной земли как свободной возникает необходимость учитывать затраты на снос существующих на участке строений.

В результате единого процесса анализа наиболее эффективного использования объекта могут иметь место 2 ситуации:

1) Стоимость земли как свободной может быть выше стоимости существующего единого объекта недвижимости даже при условии его самого эффективного использования. Это означает, что существующие строения должны быть заменены на иные и рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется исключительно стоимостью земельного участка, рассчитываемой в соответствии с анализом НЭИ как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективной гипотетической застройке участка (при условии учета в расчетах затрат на снос существующих на участке строений).

2) Стоимость существующего единого объекта недвижимости при условии его самого эффективного использования выше стоимости земли как свободной. Это означает, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется в соответствии с анализом НЭИ как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективном использовании уже существующих строений.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать следующим критериям:

1. юридической допустимости;
2. физической осуществимости;
3. финансовой обеспеченности (экономической целесообразности);
4. максимальной продуктивности.

Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Необходимо рассмотреть частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, а также экологическое законодательство.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Например, перевод земель сельскохозяйственного назначения под жилую застройку. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, подъездные пути к объекту, а также риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение), - влияют на предполагаемый вариант использования объекта.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного использования рассматривается состояние зданий и сооружений для определения возможности их дальнейшей эксплуатации на новой основе.

Финансовая обеспеченность (экономическая целесообразность). Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Необходимо сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, то такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, 4 предложения и местоположения.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости - земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа улучшений, качества строительных работ и других факторов.

Виды разрешенного использования категории земель «Земли населенных пунктов (в соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»).

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана», утвержденным решением Курганской городской Думы от 19.12.2007 № 318, оцениваемый земельный участок находится в зоне делового назначения (ОДЗ 1).

Зона делового назначения города (ОДЗ 1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения объектов административно – делового, торгового назначения и общественного питания, коммерческих и иных учреждений.

Таблица 9.

Основные виды разрешенного использования недвижимости	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> - Объекты административно – делового назначения. - Объекты социального обслуживания, отделения связи. - Объекты торгового назначения и общественного питания. - Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели). - Суды, прокуратура, нотариальные и иные юридические конторы, и офисы, правоохранительные органы, силовые структуры, военные комиссариаты, опорные пункты охраны порядка. - Объекты здравоохранения (поликлиники (амбулатории врачей общей практики), пункты оказания первой медицинской помощи, станции (подстанции) скорой медицинской помощи, стоматологические кабинеты, аптеки, молочные кухни). - Отделения банков, кредитно-финансовые учреждения. - Учреждения науки и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, ширки, планетарии, библиотек, архивы, лектории, музеи, выставки). - Спортивные объекты (бассейн, спортзал, фитнес – центр), открытые спортивно - физкультурные сооружения. - Торговые павильоны и киоски. - Скверы, зеленые насаждения общего пользования, парки, элементы ландшафтного дизайна, элементы благоустройства (в том числе для маломобильных групп населения), малые архитектурные формы. - Объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (газо-, тепло -, водо-, электрообеспечения, канализации и связи). 	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты инженерно-технического обеспечения, для которых не требуются отдельные участки. - Стоянки автомобилей. - Места парковки на земельном участке здания (в том числе для маломобильных групп населения). - Элементы благоустройства на земельных участках зданий (в том числе для маломобильных групп населения). - Площадки для мусоросборников на земельных участках зданий. - Встроенно-пристроенные к основному зданию: отделение связи, отделение банка, объекты здравоохранения, объекты ветеринарии, предприятия бытового обслуживания, объекты торговли, предприятия общественного питания, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, объекты культурно-досугового назначения для взрослых, офисы и конторы организаций различных форм собственности, помещения для занятий спортом и фитнесом, помещения охраны общественного порядка. 	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты среднего профессионального образования - Объекты высшего профессионального образования - Общежития, связанные с производством и образованием. - Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания). - Многоквартирные жилые дома средней этажности (3 – 5 этажей). - Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей. - Объекты дошкольного образования общего типа и специализированные. - Объекты общеобразовательного назначения общего типа и специализированные. - Объекты внешкольного образования (дом творчества школьников, детско-юношеская спортивная школа, детская студия творчества, детская школа искусств или музыкальная, хореографическая, художественная школы, детские площадки общего пользования). - Объекты охраны порядка. - Культовые сооружения. - Розничные рынки (имущественный комплекс, предназначенный для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на основе свободно определяемых непосредственно при заключении договоров розничной купли-продажи и договоров бытового подряда цен и имеющий в своем составе торговые места). - Аварийно-диспетчерские службы. - Общественные туалеты. - Автосалоны, шоу-румы, многоярусные паркинги.

Как видно из приведенной выше таблицы, зона ОДЗ 1 имеет широкий спектр видов разрешенного использования, в том числе включая в себя и объекты административно – делового назначения, временного пребывания граждан, объекты инженерно-технического обеспечения, торгового назначения и общественного питания.

В ближайшем окружении объекта оценки находятся жилые дома, торговые, офисные объекты.

Ул. Небезина, где расположен оцениваемый земельный участок, улица города Кургана с застройкой жилыми домами, торговыми объектами. Учитывая, целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, его ближайшее окружение, Оценщик пришел к выводу о том, что, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка, с точки зрения физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности, юридической допустимости – является его использование для застройки объектами административно-делового назначения.

Таблица 10. Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного»

Критерии использования	Складское назначение	Производственное назначение	Офисное назначение	Торговое назначение
Физическая возможность	-	-	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+	+
Финансовая оправданность	-	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Итого:	1	1	4	3

Подразумевается, что определение НЭИ, является результатом суждения оценщика на основе его знаний, опыта и интуиции, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Предположение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

4. Анализ среды местоположения объектов

3.1. Анализ макроэкономической ситуации

Экономика России в очередной раз переживает сложные времена. Экономический рост практически остановился.

На многочисленных форумах предлагаются в основном одни и те же рецепты экономического роста - улучшение инвестиционного климата, поддержка инноваций, уменьшение роли государства в экономике, интеграция на постсоветском пространстве, развитие инфраструктурных проектов и так далее. Всё это правильно, но совершенно отсутствует при этом глубокий экономический анализ относительно роли фундаментальных макроэкономических факторов, приведших экономику России в состояние ступора.

Сейчас в России сложился классический, сырьевой (неоколониальный) тип экономики, основными характерными чертами которого являются:

1. растущий экспорт сырьевых товаров - нефть, газ, металлы, железорудное сырье, уголь, лес, зерно, рыба;
2. потеря конкурентоспособности национальной экономики;
3. доминирование на потребительском рынке импортных товаров и услуг;
4. нарушение баланса интересов и рост противоречий между национальными товаропроизводителями и национальными потребителями. Доминирование при этом интересов потребителей.

Относительная экономическая стабильность последних лет объясняется исключительно благоприятной экономической конъюнктурой на экспортные товары и сырьё.

Вступление в ВТО юридически закрепляет сырьевой экономический статус-кво страны в глобальной экономике.

Таким образом, состояние национальной экономики России в большой степени определяется действием внешних факторов. В этих условиях малейшие внешние изменения в экономике, в каком бы регионе мира они не происходили, всегда будут отражаться не только на экономической, но и, естественно, на социальной и внутривнутриполитической ситуации в России.

Есть ли у России шанс стать более или менее независимым экономическим, а значит и политическим игроком в мире в сложившейся макроэкономической ситуации? Да, есть, но прежде чем изложить об этом, необходимо разобраться в истинных причинах потери конкурентоспособности отечественной экономики и точнее установить диагноз нынешнего экономического состояния России.

А для начала нужно внимательно изучить причины экономического роста в нулевые годы. После дефолта 1998 года ежегодный реальный рост ВВП вплоть до 2009 года достигал 6-8%. Многие экономисты связывают это с повышением мировых цен на углеводородное топливо. Это верно, но лишь отчасти. Главным же условием, на мой взгляд, обеспечивавшим рост экономики в нулевые годы, является обвальная девальвация рубля, последовавшая в результате дефолта в 1998 году. Именно она привела к резкому росту цен на импортные товары и сделала нашу экономику конкурентоспособной, особенно на внутреннем рынке, что явилось мощным фактором развития, прежде всего, несырьевого сектора экономики за счёт возможности импортозамещения товаров широкого потребления и, в первую очередь, продовольственных. Но, к большому сожалению, это преимущество в течение 10 лет экономика России растеряла полностью, и лишь высокая экспортная цена на нефть и газ продолжает поддерживать экономическую стабильность в нашей стране.

Механизм потери конкурентоспособности экономики России за последние 10-13 лет оказался банально простым, и, с точки зрения экономической, парадоксальным. Парадоксальность заключается в том, что внутренняя инфляция последние 13 лет неуклонно укрепляла валютный курс рубля, т.е. привела к его удорожанию по отношению к доллару в 4 раза. Поскольку средняя ежегодная инфляция за последние 13 лет составила примерно 12%, то легко посчитать, что за неполные 13 лет она составила 400%. Но, поскольку официальный курс доллара США и в 2000 году и в 2013 году равен примерно 30 рублям, т.е. оставался неизменным, то это привело при внутренней инфляции 400% к росту затрат на производство одного и того же товара (при неизменной технологии производства) в 4 раза не только в рублях, но и в долларах США.

Это означает только одно - конкурентоспособность российской экономики за 13 лет снизилась по отношению к мировой в 4 раза (за небольшим минусом, связанным с инфляцией доллара США). Так, если в 2000 году затраты на производство условной единицы продукции в России были в твёрдой валюте в 1,5-2 раза ниже чем на производство аналогичной продукции в западных странах, то в начале 2013 года они стали в 1,5-2 раза выше. Итог очевиден: российская экономика за данный исторический период прошла путь от устойчивой конкурентоспособности к полной ее потере.

Логика лиц, ответственных за принятие макроэкономических решений в нулевые годы, понять можно. Очевидно, ими двигали благие намерения быстрее поднять уровень жизни людей, желание быстрее выровнять внутренние цены на товары и услуги естественных монополий с мировыми, вступить в ВТО и стать частью глобальной экономики, поддержать, с одной стороны, импортёров новых технологий, а с другой - банки и корпорации, взявшие большие займы в валюте за рубежом. Очевидно, расчёт был и на то, что в России удастся за короткий период создать эффективную модель экономики. «Усыпили бдительность» и резко возросшие в нулевые годы мировые цены на углеводороды, металл, уголь и прочие традиционные товары российского экспорта.

Однако факт остаётся фактом, российская экономика находится в настоящее время в макроэкономическом тупике, относительная стабильность которой зиждется на зыбком фундаменте конъюнктуры мировых цен на товары российского экспорта и, прежде всего, нефти и газа. К вышесказанному необходимо добавить еще несколько суждений.

Во-первых, российская экономика за счёт инфляции при неизменном валютном курсе «потяжелела» не только в рублях, но и в долларах. Доллароёмкость нашей экономики за эти годы увеличилась минимум в 8 раз, в том числе за счёт инфляции в 4 раза и в 2 раза за счёт реального роста экономики. Фактически, она стала наряду с углеводородами (цены на которые за последние годы поднялись в 8-10 раз) резервуаром для связывания долларов США, эмиссия которых превышает в последние годы 1 трлн ежегодно. Данное обстоятельство стало мощным фактором сохранения стабильности мировой финансовой системы, за что Россия заплатила потерей конкурентоспособности национальной экономики.

Во-вторых, если бы в течение 12-ти последних лет реальная стоимость рубля к доллару (валютный курс) была такой же, как и в 2000 году, то только за счёт экспорта страна получила бы дополнительно порядка 200 трлн рублей, что составляет почти три годовых ВВП или 10 консолидированных бюджетов страны. Иными словами, вследствие удорожания рубля 3 года из 12 лет наша страна работала на чужую экономику.

В-третьих, главным инвестором любой экономики является, как известно, рядовой покупатель, однако, три четверти розничного оборота в России вследствие ревальвации рубля в настоящее время формируются за счёт импортных товаров, а это более 10 трлн рублей или свыше 300 млрд долларов США, которые уходят ежегодно из страны на поддержку зарубежных товаропроизводителей. Плюс утечка капитала - около 100 млрд долларов в год. Это еще одна цена, которую мы платим за избыточное удорожание рубля.

В-четвёртых, не способствует улучшению экономической ситуации в России и образование Таможенного Союза с Беларусью и Казахстаном, так как накануне вступления в Таможенный Союз Беларусь девальвировала свою национальную валюту в 3 раза, и сейчас белорусские товары, особенно продовольственные, вытесняют аналогичные товары российских производителей на наших рынках. Очевидно, мы забыли, что любой экономический союз может быть взаимовыгодным только при единой валюте, при одном центре денежной эмиссии, а также единых мерах поддержки и защиты интегрированной экономики.

В-пятых, все эти годы российские банки кредитовали нашу экономику под 12-18% годовых, объясняя высокую процентную ставку высокой инфляцией. Аналогичную позицию занял и ЦБ РФ в отношении ставки рефинансирования. Но при этом одни и другие не договаривали главного, а именно - в условиях неизменного валютного курса рубля процентная ставка в рублях была и остается тождественной процентной ставке в долларах США.

Следовательно, в течение 13-ти лет российские банки выдавали кредит юридическим и физическим лицам под 12-18% в пересчёте на твердую валюту, что в 3-5 раз выше, чем банки на Западе. А ставка рефинансирования ЦБ фактически в десятки раз превышает стоимость денег аналогичных мировых финансовых регуляторов. Непонятно только, зачем в этой ситуации ЦБ РФ размещает золотовалютные резервы страны за рубежом под 1-2% годовых? Ведь за эти годы, кредитуя нашу финансовую систему под 8-10% годовых в рублях при неизменном валютном курсе рубля, можно было бы заработать не менее 1 трлн долларов США.

В итоге доходность банковской системы страны за последние годы возросла как в рублях, так и валюте почти в 10 раз. А расплатиться за это пришлось ростом производственных затрат, повышением цен на товары и услуги, а главное потерей конкурентоспособности. Таким образом, замораживание валютного курса рубля стало мощным финансовым насосом не только по утечке капитала за рубеж, но и по перекачиванию капитала из реального сектора в финансовый.

В-шестых, уместно в этой связи обратиться к опыту других стран, где мы наблюдаем более гибкую макроэкономическую политику, например, Китай. За короткий исторический период в Поднебесной создана вторая по объёму экономика мира с мощным экспортным потенциалом. Можно называть множество причин «китайского чуда», но фундаментальным стала девальвация юаня в конце второй половины прошлого столетия с 0,40 доллара США за один юань до 0,12, т.е. в 3,3 раза. И только в последнее время под мощным давлением США курс национальной китайской валюты незначительно ревальвирован и достиг 16 центов за 1 юань.

В свое время аналогичную ситуацию демонстрировала Япония, которая в условиях выгодного валютного курса йены добилась «японского чуда». И только после долгого

«выламывания рук» американцы вынудили Японию подписать в 1985 году «Соглашение отеля Плаза», вследствие которого курс йены был ревальвирован почти в 2 раза. «Японское чудо» было свёрнуто, конкурент устранен. И только спустя четверть века японцы вынуждены вновь девальвировать национальную валюту, чтобы вывести страну из долговременной экономической стагнации.

В-седьмых, от макроэкономической политики последних лет выиграли не только экспортёры сырья, банкиры и олигархи? Несомненно, выиграли и простые люди: наемные работники, предприниматели, пенсионеры, так как их доходы выросли, догоняя инфляцию не только в рублях, но и в долларах США. Так, рост зарплаты по стране не только в рублях, но и в долларах составил не менее чем 6-8 раз: со 150 до 1000 долларов США в месяц. Конечно, это произошло не по причине повышения производительности труда в 8-10 раз, а исключительно из-за ревальвации рубля. К примеру, зарплата рабочих на Западе за это время выросла не более чем на 30-40%. Вследствие роста доходов в валюте россияне стали больше ездить за границу на отдых, покупать там недвижимость, открывать депозиты в оффшорных зонах и т.д. Безусловно, от ревальвации рубля выиграли и импортеры оборудования, машин, технологий.

Однако вся эта реальность видимого благополучия существует благодаря высоким ценам на экспортные товары и может рухнуть в один момент, что, кстати, и показал на самом деле кризис 2008-09 года, который стал очень глубоким для нашей экономики.

С другой стороны, значительная доля роста доходов населения уходит опять-таки за рубеж (покупка импортных товаров, отдых, недвижимость за границей, утечка капитала и т.д.). Да и доля доходов населения в общей структуре выручки долларизованной нашей экономики вряд ли превышает 25%. Как это ни парадоксально звучит, но фактическое повышение жизненного уровня населения за последние годы есть результат не столько роста национальной экономики и повышения её эффективности, сколько следствие ревальвации рубля. И эта данность не могла не отразиться на внутривнутриполитической ситуации в России, поскольку создалось огромное противоречие между интересами национальных потребителей и интересами национальных товаропроизводителей и вылилось в массовые народные волнения в 11-12 годах. Условно говоря, Болотная площадь явно отражает интересы национальных потребителей, которые и есть продукт макроэкономической политики России последних лет, получившие относительно больше других от курса на удорожание рубля. Поклонная же площадь, в большинстве своём, отражает интересы национальных товаропроизводителей, которые лучше чувствуют пульс реального сектора экономики, производящего реальную добавленную стоимость. И они, как никто другой, ощущают на себе замедление этого пульса, не до конца понимая фундаментальные причины происходящего.

Увы, при неизменности экономического курса, противоречие между потребителями и товаропроизводителями будет и дальше нарастать, и, как следствие, будет нарастать и градус внутривнутриполитического напряжения.

Что же делать в сложившейся ситуации по переводу нашей экономики с матрицы гипертрофированного сырьевого развития на матрицу сбалансированного развития и устойчивого экономического роста?

В мире ещё никто не придумал иного стимула экономического роста, кроме стимулирования спроса. Но применительно к нашей парадоксальной экономической ситуации речь идет не столько о стимулировании спроса со стороны населения, бизнеса и государства (поскольку он и так относительно высок), сколько о переориентации его на товары и услуги отечественного происхождения за счёт импортзамещения.

Поскольку для создания комфортной экономической среды для российского бизнеса административные факторы в условиях ВТО (таможенные пошлины, тарифы, квоты и т.д.) применять невозможно, экономические (повышение эффективности производства и увеличение производительности труда) требуют времени и денег, институциональные (улучшение инвестиционного климата) малоэффективны, если не бесполезны в сложившейся макроэкономической ситуации, то единственным доступным и эффективным способом переориентации спроса с внешнего на внутренний рынок является девальвация рубля.

Однако было бы большой глупостью ограничиться только удешевлением национальной валюты, поскольку можно получить непредсказуемый рост инфляции, повышение цен, резкое снижение доходов и уровня жизни людей, как это произошло в 1998 году во время дефолта и

после него. Эти негативные последствия можно и нужно, если не избежать полностью, то в значительной степени ослабить.

Не претендуя на полный перечень мер по переводу макроэкономической ситуации на предсказуемый уровень не только экономического роста, но и социальной стабильности, скажу о наиболее важных.

Первое. Удешевление рубля необходимо сопроводить комплексом административных и экономических мер по контролю за ценами на товары и услуги (как оптовыми, так и розничными), которые широко применяются в практике экономически развитых стран. Ибо такой распушенности в ценообразовании, как у нас, нет ни в одной стране с самой либеральной экономикой. В этой связи надо прямо признать, что никаких экономических причин для инфляции и роста цен в нашей стране нет. Наоборот, есть банальное, наглое повышение цен товаропроизводителей и посредников в погоне за сверхдоходами и прибылями, которое, с одной стороны, является следствием отсутствия реальной конкурентной среды, а с другой - слабого контроля со стороны госрегуляторов за издержками производства, рентабельностью, межотраслевыми затратами. Например, та драма, которую переживает сегодня мясная отрасль сельского хозяйства вследствие снижения закупочных цен на 30-40% (действие фактора вступления в ВТО), нисколько не отразилась на стоимости мяса и мясных продуктов в торговле, которые получают сверхприбыли, пользуясь своим монопольным правом.

Если сегодня оптимизировать в нашей экономике издержки на посреднические услуги, администрирование и управление, обеспечение безопасности бизнеса, размер арендных платежей на недвижимость и землю, стоимость услуг многочисленных контролирующих и разрешительных организаций, платежи кредиторам, затраты на доступ к инфраструктуре, а также ограничить потолок рентабельности для всех хозяйствующих субъектов на внутреннем рынке хотя бы 25%, то можно добиться снижения стоимости на товары и услуги в целом на 30-40%. Данная мера в условиях неизбежного роста цен на импортные товары при девальвации рубля станет серьезным экономическим и социальным амортизатором на потребительском рынке страны.

Второе. Ставка рефинансирования ЦБ не должна превышать 0,5-1% в год, а в коммерческих банках кредиты выдаваться не более как под 3-5% годовых. В связи со снижением реальной внутренней инфляции (а возможно даже дефляции), нужно пересмотреть ставки по всем ранее выданным коммерческим кредитам (до 3-5%), включая ипотечные, а выданные в валюте - перевести в рублёвые по валютному курсу рубля, действующему на момент выдачи кредита. Действующие при этом меры со стороны государства по субсидированию процентной ставки для отдельных отраслей и хозяйствующих субъектов необходимо отменить, а сэкономленные несколько сотен млрд. бюджетных средств направить на временное поддержание ставки по депозитным вкладам денежных средств населения.

Нет смысла объяснять, к какому мощному оживлению экономической жизни в стране приведет долгожданное наведение элементарного порядка в финансовой сфере. При этом возможный временный дефицит финансовых ресурсов в банковской системе необходимо покрывать за счет кредитов ЦБ, тем более в нём появится значительная рублёвая ликвидность за счёт переоценки золотовалютных резервов вследствие девальвации национальной валюты.

Третье. Государство одновременно должно стать мощным драйвером в стимулировании экономического роста и внутреннего спроса за счёт активного направления средств на развитие инфраструктуры и, прежде всего, автомобильных дорог. При этом необходимо установить контроль за ценообразованием в дорожном строительстве. Так стоимость современной четырёхполосной дороги, соответствующей всем современным стандартам, не должна превышать три максимум четыре миллиона долларов за 1 километр. До 2020 года предоставляется возможным построить не менее 50 тыс. км современных автобанов, соединив ими не только областные центры, но и большинство районных. Источником финансирования дорожного строительства могли бы стать целевые инфраструктурные займы Центрального банка регионам РФ, которые окупались бы в течение 10-12 лет ежегодным ростом ВВП на 4-6% только за счет качественных дорог

Вторым направлением экономического роста, стимулируемого государством, должна стать поддержка индивидуального жилищного строительства и сопутствующей инфраструктуры. За счёт умело выстроенной системы взаимодействия и партнерства между

государством, регионами, застройщиками и банками вполне возможно ежегодный объём индивидуального строительства жилья по стране довести до 1 млн. усадебных домов или 130-150 млн. м² в год.

Поддержав только эти два направления, мы создадим мощный мультипликационный эффект экономического роста во всех отраслях на ближайшие 10-15 лет. При этом последствия укрепления социальной стабильности в национальной консолидации российского общества трудно переоценить.

Четвёртое. Любые действия по стимулированию экономического роста обречены на провал, если на рынке труда нет квалифицированных кадров, что в настоящее время уже становится главным сдерживающим фактором развития российской экономики, не говоря уже о предстоящем росте. Вывод очевиден - в стране срочно необходимо провести реформу профессионального образования, максимально адаптировав его под потребности экономики, а для этого надо сбалансировать интересы государства, работодателей, учебных заведений и самих студентов и учащихся, которые сегодня крайне разобщены.

И последнее. Предстоящий период экономического оздоровления потребует от всех нас консолидированных и солидарных действий, а это может обеспечить только Президент страны. Поэтому экономические преобразования должен возглавить Глава государства, создав для этого необходимые органы управления, наделённые широкими полномочиями, и обеспечив при этом широкую разъяснительную работу по всем принимаемым решениям, действиям и их последствиям.

3.2. Описание социально-экономического положения Курганской области за январь-июнь 2015 года

Географическое положение и климатические условия. Курганская область расположена в азиатской части РФ, в юго-западной части Западно-Сибирской низменности, в бассейне среднего течения реки Тобола, которая является главной водной артерией, пересекающей область с юга на север. По территории области протекает более 400 рек. В целом, речная сеть Зауралья значительно менее развита, чем в Предуралье и на западном склоне Урала. С этими особенностями связано обилие озер и болот. Озера занимают более 5% территории, их свыше трех тысяч, 3/4 из них пресные. Рельеф Курганской области, в общем, равнинный, со слабым наклоном на северо-восток (абсолютные высоты от 120 до 200 м). Местность изобилует множеством котловин, придающих неповторимый облик нашему краю. Понижения бывают самой различной формы и величины - от нескольких кв. метров до десятков га., глубиной от 20-30 см до 10 м, и более.²

Область занимает удобное географическое положение, так как она входит в физико- и экономико-географический район Урала с его разнообразными ископаемыми, высокоразвитой металлургической, машиностроительной, химической промышленностью и связана с ним железнодорожными путями. По Курганской области проходят три природные зоны: лесная лесостепная, степная, что имеет немаловажное значение для создания разнообразного хозяйства. Площадь области 71.1 тыс. квадратных километров. Курганская область имеет форму треугольника. Протяженность её с запада на восток 430 километров, а с севера на юг-290 километров.

Крайние точки нашей области расположены:

На севере-56°50' с.ш.; На юге - 54°11' с.ш.

На востоке 68°43' в.д.; На западе - 61°58' в.д.

На севере и северо-западе область граничит со Свердловской областью. На западе и юго-западе - с Челябинской областью. На востоке и северо-востоке- с Тюменской областью. На юге и юго-востоке с Казахстаном. Областной центр - г. Курган, расстояние от Кургана до Москвы 1973 км. Область делится на 24 района, имеются 9 городов и 5 поселков городского типа.

Положение области в глубине огромного лесостепного массива определяет континентальный характер климата. Значительное удаление территории области от морей, щит Уральских гор с запада, с юга прямое соседство с обширными степными районами, а также

² Курганская информационная корпорация ЭКСПРЕСС ИНФОРМ. Курган XXI век.

рельеф местности и особенности циркуляции воздушных масс определяют континентальный характер климата (холодная малоснежная зима и теплое сухое лето). Для весны характерны частые возвраты холодов. Недостаток влаги летом, периодически повторяющиеся засухи. Все это делает территорию лесостепного Зауралья зоной, рискованной для земледелия.

Годовой ход температуры воздуха резкий и сочетается с большой изменчивостью температур зимних и весенних месяцев. Наибольшая неустойчивость погоды наблюдается в начале зимы - декабре, в весенние месяцы - апреле, мае. Самым холодным бывает январь, а самым теплым месяцем - июль. Среднегодовая температура $-1,5^{\circ}\text{C}$ Средне июльская температура $25,5^{\circ}\text{C}$, средне январская температура -8°C .

Средняя годовая сумма осадков по территории области изменяется в пределах от 320 мм до 470 мм. Количество осадков уменьшается с северо-запада на юго-восток. Летние осадки значительно преобладают над зимними, максимум приходится на июль и достигает на западе 70-80 мм, на юго-востоке 50-60 мм.

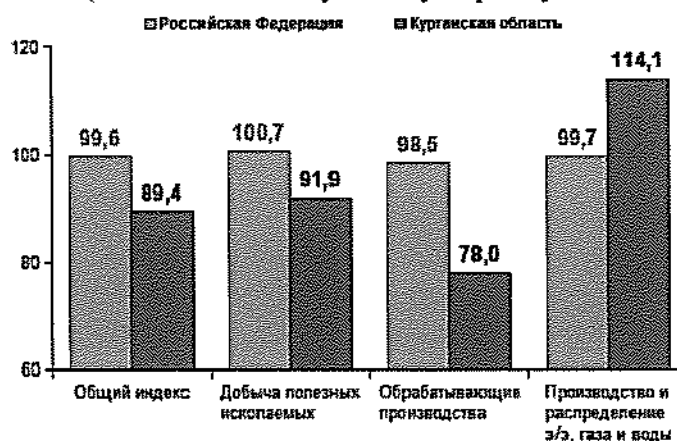
Зима в Курганской области самый продолжительный из всех сезонов года. Продолжительность отопительного периода - около 216 сут. Период с устойчивым снежным покровом колеблется от 150 до 160 дней. Высота снежного покрова в среднем достигает 38 см на севере и 26 см на юге, но она значительно колеблется в разные годы. Устанавливается снежный покров в конце первой и начале восьмой декады ноября. В начале апреля происходит разрушение зимнего покрова, а к концу восьмой декады снег окончательно сходит на территории всей области

За шесть первых месяца 2015 года положительную динамику сохраняют показатели ввода в действие жилых домов, производства и распределения электроэнергии, газа и воды. Сократились к соответствующему периоду прошлого года объемы обрабатывающих производств, производства мяса и молока, строительства, оборота розничной торговли.

Промышленное производство. В январе-июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 89,4%, отгружено продукции на 14,2 млрд. руб.

Определяющее влияние на динамику промышленности оказывают обрабатывающие производства, занимающие в структуре 73%.

Индексы промышленной деятельности за январь-июнь 2015 года (в % к соответствующему периоду 2014 года)



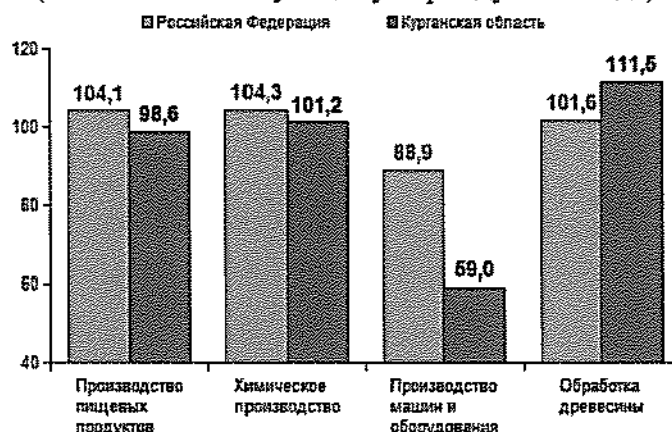
В целом за январь-июнь 2015 года обрабатывающими производствами отгружено продукции на 10,3 млрд.руб., индекс производства снизился на 22% к аналогичному периоду прошлого года. К соответствующему периоду прошлого года снизились индексы в производстве машин и оборудования - на 41%, производстве электрооборудования - на 47%, транспортных средств и оборудования - на 14,7%.

Увеличилось к соответствующему периоду прошлого года производство неметаллических минеральных продуктов в 3,6 раза, изделий из кожи и производство обуви — на 47%, обработка древесины и производство изделий из дерева — на 11,5%, химическое производство - на 1,2%.

Среди крупных и средних промышленных предприятий области в январе-июне 2015 года рост производства, к соответствующему периоду прошлого года, зарегистрирован в ОАО «НПО

«Курганприбор» - 173,5%, ОАО «Завод «Старт» - 167%, ОАО «Синарский щебеночный карьер» - 139%, ОАО «Завод «Мельмаш» - 137%, ЗАО «Катайский насосный завод» - 110%, ОАО «Шумихинский ЗПИ» - 105%, ЗАО «Далур» - 104%.

Индексы по видам обрабатывающих производств за январь-июнь 2015 года (в % к соответствующему периоду 2014 года)



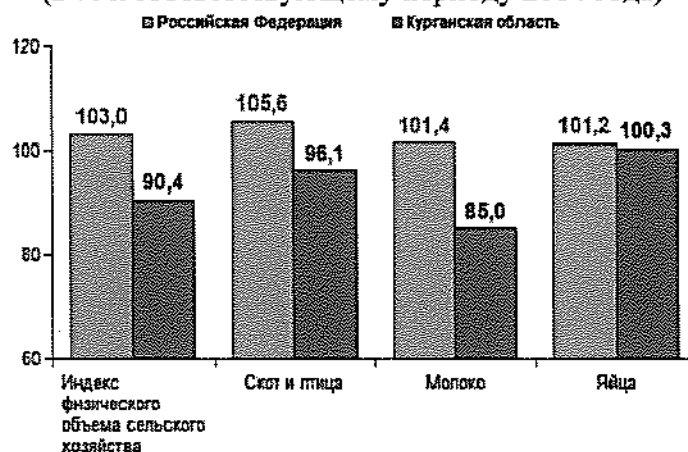
За январь-июнь 2015 года индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 91,9% к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на 302 млн. руб.

Произведено и распределено электроэнергетики, газа и воды в январе-июне 2015 года на 3,6 млрд.руб., индекс производства по этим видам деятельности – 114,1% к январю-июню 2014 года.

Развитие агропромышленного комплекса. Индекс производства сельскохозяйственной продукции составил 90,4% к январю-июню 2014 года.

С начала 2015 года хозяйствами всех категорий реализовано на убой 7,2 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (96,1% к соответствующему периоду 2014 года), произведено 37,3 тыс. тонн молока (85%), получено 14,4 млн. штук яиц (100,3%).

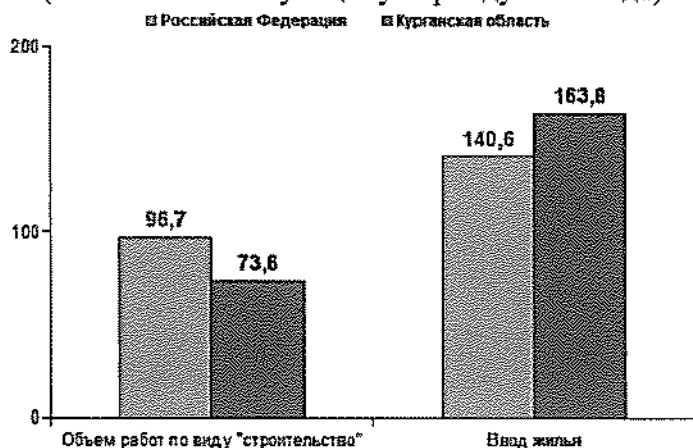
Индексы производства продукции сельского хозяйства за январь-июнь 2015 года (в % к соответствующему периоду 2014 года)



В сельскохозяйственных организациях увеличилась на 3,7% продуктивность молочного стада и на 7,1% птицы. В среднем в расчете на одну корову молочного стада надоено 614 килограммов молока (за январь-июнь предыдущего года - 592 кг), средняя яйценоскость курицы-несушки 45 яиц (42 яйца в 2014 г.).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2015 года на территории области составил 1,6 млрд. руб., это на 26,4% меньше уровня того же периода 2014 года в сопоставимых ценах.

Строительство за январь-июнь 2015 года (в % к соответствующему периоду 2014 года)



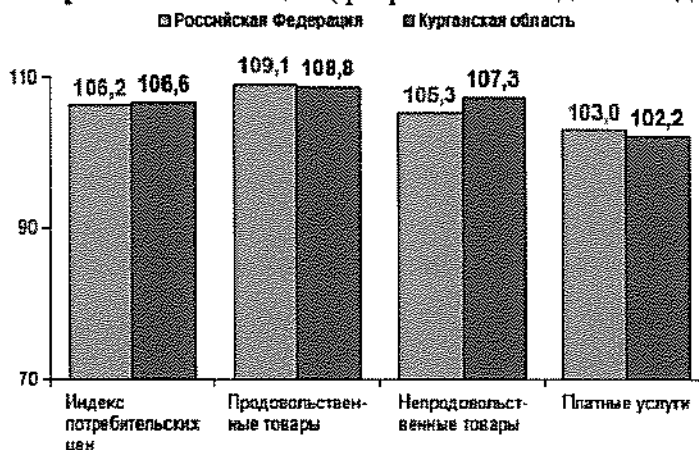
Сданы в эксплуатацию 5 башен сотовой связи в 4 районах области. В Шадринском районе введены в эксплуатацию кафе и гостиница, в г. Кургане — амбулаторно-поликлинический центр.

Введены в действие жилые дома общей площадью 72,6 тыс. кв. метров, что на 63,8% больше ввода жилья в январе-июне 2014 года. Из общего объема ввода жилья 56,3% построено индивидуальными застройщиками.

Цены. Потребительские цены на товары и услуги за 2015 года увеличились на 2,5%. С начала года — на 6,6%, в том числе на продовольственные товары - на 8,8%, на непродовольственные товары – на 7,3%, на платные услуги – на 2,2%.

За январь-июнь 2015 года цены на продукцию сельского хозяйства выросли на 8,4%. Незначительный рост наблюдался на цены производителей промышленных товаров и грузовые перевозки на 1,9% и 0,5% соответственно.

Индексы потребительских цен (февраль 2015 года в % к декабрю 2014 года)



Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области составила в феврале 2015 года 3554 руб. – наименьшая среди субъектов Уральского федерального округа (в Свердловской области – 3894 руб., в Тюменской – 4301 руб., в Челябинской – 3733 руб.) и на 4,7% ниже среднероссийского уровня (3730 руб.).

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли с начала 2015 года составил 16,1 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 8,1% меньше, чем в январе-феврале 2014 года. Снижение оборота розничной торговли обусловлено сокращением потребительского спроса в связи с высоким ростом потребительских цен и сокращением реальных денежных доходов населения.

Оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность в стационарной торговой сети. В структуре оборота розничной торговли 47,3% приходилось на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, 52,7% – на непродовольственные товары.

Оборот общественного питания в январе-июне 2015 года составил 634,6 млн. руб., что в сопоставимых ценах на 5,9% меньше, чем в аналогичный период 2014 года.

Платных услуг населению в январе-июне 2015 года было оказано на 4,4 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 3,5% ниже соответствующего периода 2014 года. В структуре объема платных услуг населению преобладали жилищно-коммунальные, транспортные и услуги связи — 67,3% объема. Снижение объема наблюдалось по всем видам оказываемых услуг, кроме услуг, предоставляемых учреждениями культуры - 113,7% к соответствующему уровню прошлого года.

Рынок труда. На конец февраля официально зарегистрированы в органах государственной службы занятости в качестве безработных 7,5 тыс. чел. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 449 человек или на 6,3%.

В феврале при содействии служб занятости трудоустроено 1071 человек. На конец февраля уровень зарегистрированной безработицы составил 1,8% экономически активного населения (год назад — 1,6%).

Уровень зарегистрированной безработицы, в %



Уровень жизни. В январе 2015 года среднедушевой денежный доход в среднем за месяц в сложился в размере 14488 руб., на 8,6% выше уровня января 2014 года. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились по отношению к январю 2014 года на 5,6%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций составила за январь 2015 года 20145,6 руб. и возросла по сравнению с январем 2014 года на 3,1%. Реальная заработная плата (с учетом инфляции) к январю 2014 года снизилась на 11,1%.

Демография. В январе 2015 года по сравнению с январем 2014 года сократилась как смертность населения на 0,9%, так и число родившихся на 13,2%. Естественная убыль населения увеличилась на 49,6%.

В январе 2015 года естественный прирост населения зарегистрирован в городах Макушине, Петухове, Шумихе.

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь 2015 года исполнен с профицитом в размере 0,37 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 2,44 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области исполнены в сумме 2,07 млрд. руб.

Собственные доходы за январь 2015 года консолидированного бюджета Курганской области составили 1,02 млрд. руб. (83,4% к соответствующему периоду 2014 года). Основные источники собственных доходов консолидированного бюджета области в январе 2015 года – налог на доходы физических лиц (38,1% в собственных доходах), акцизы по подакцизным товарам (20,4%), налог на прибыль организаций (11,1%), налоги на совокупный доход (11,0%).

Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 73,7% расходов консолидированного бюджета Курганской области или 1,52 млрд. руб.

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь 2015 года с профицитом в сумме 54,21 млн. руб. Собственные доходы областного бюджета составили 0,69 млрд. руб. (83,1% к соответствующему периоду 2014 года). В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты муниципальным образованиям занимают 31,3%.

4.2. Анализ рынка недвижимости. Общая ситуация.

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости.

Рынок недвижимости - это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Таблица 11. Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

Рынок совершенной конкуренции	Рынок несовершенной конкуренции
1. Однородные и делимые товары	1. Нестандартизированные товары, так как каждый объект уникален
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация	3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках
4. Централизованное ведение сделок	4. Децентрализованные торги
5. Низкие операционные расходы	5. Высокие операционные издержки

Развитие рынка недвижимости определяется:

- *экономическим ростом или ожиданиями такого роста.* Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- *финансовыми возможностями* для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- *взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.* Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны, или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Таблица 12. Рынок коммерческой (нежилой) недвижимости

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Источник информации	Продавец	Краткое описание
г. Курган, ул. Карбышева (п. Рябково)	2000000	100,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г.	Агентство «Успех», тел. 606838	Помещение магазина, расположено на цокольном этаже пяти этажного, кирпичного, жилого дома, в хорошем состоянии, с хорошей вентиляцией, торг.
г. Курган, ул. Выгонная	5500000	329,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г.	Агентство «Успех», тел. 606838	Производственное помещение, можно и под офисы, 3-х этажное, на

			Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г.	553101	1-ом этаже автомобильная мойка, здание кирпичное постройка не новая, благоустроенное, с центральными коммуникациями, торг
г. Курган, б. Солнечный	6200000	183,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 15	Агентство «Успех», тел. 228093	Нежилое помещение, под магазин или офис, пристроенное к жилому дому, панельное, со всеми коммуникациями, но с черновой отделкой, торг.
г. Курган, ул. Гагарина	7000000	343,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 15	Агентство «Успех», тел. 555479	Помещение сауны, кирпичное, со всеми центральными коммуникациями, готовый бизнес, кирпичное, отдельно стоящее, в хорошем состоянии, земельный участок 17 сот. в собственности, торг
г. Курган, ул. Карбышева (п. Рябково)	18500000	300,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 15	Агентство «Успех», тел. 555479	Гостиничный комплекс, 2-х этажное, кирпичное, новой постройки здание, на 1-ом этаже кафе, на 2-ом этаже гостиница, с хорошим ремонтом, в хорошем состоянии, торг.
г. Курган, ул. Станционная	3875000	60,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015	Агентство «Успех», тел. 555479	Помещение магазина, на 1-ом этаже жилого дома, отдельный вход, стеклопакеты, ремонт обыкновенный, торг.
г. Курган, ул. Панфилова, 23 «А»	3500000	185,2	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г.	Агентство «Провинция», тел. 89058540584	Офисное помещение на 1-ом этаже жилого дома, вход отдельный, ремонт обыкновенный, благоустроенное, торг.
г. Курган, ул. Куйбышева, 144/7 (район завода КСМ)	6500000	509,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2014 г. стр. 14	Агентство «Провинция», тел. 89128368805	Производственное, панельное помещение, 2-х этажное, центральный водопровод, канализация, автономное газовое отопление, состояние нормальное, отделка обыкновенная, торг.
г. Курган, пр. Машиностроителей, 31	26800000	3000,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 14	Агентство «Провинция», тел. 89128368805	Производственно-складское помещение с офисными помещениями в том числе, коммуникации центральные, действующие, ремонт обыкновенный, состояние хорошее, торг.
г. Курган, ул. Некрасова	3000000	118,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 13	Агентство «Наш Городок», тел. 550291	Офисное помещение, благоустроенное, кирпичное, со складским помещением 20 кв.м. сан узел и 4 офиса, в нормальном состоянии, стеклопакеты, ремонт, торг
г. Курган, ул. Карельцева	6000000	240,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 13	Агентство «Наш Городок», тел. 89195878557	Офисное помещение, отдельно стоящее, кирпичное, с центральными коммуникациями, с черновой отделкой, торг.
г. Курган, п. Заозерный, 6-ой микрорайон	4516,5	89,0	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г.	Агентство «Наш Городок», тел. 89097231778	Производственное помещение, нежилое, со всеми центральными коммуникациями, в хорошем состоянии, торг
г. Курган, ул.	1300000	205,0	Газета	Агентство «Наш	Производственное помещение

Омская, 146			«Нужные Вести» № 2 (926) стр. 13	Городок», тел. 89630011156	(часть торговой базы), панельное, с центральными коммуникациями, в нормальном состоянии, торг.
г. Курган, пр. Конституции	3500000	88,5	Газета «Нужные Вести» № 2 (926) от 21.01.2015 г. стр. 13	Агентство «Наш Городок», тел. 89129700907	Производственное помещение, (под магазин, офис, мастерскую, кафе, гостиницу) отдельно стоящее, панельное, центральные коммуникации, земельный участок 337 кв.м. в собственности, в хорошем состоянии, торг.
г. Курган, п. Восточный, ул. Ломоносова	13500000	400,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г. стр. 19	Агентство «Диалог», тел. 89128372747	Помещение магазина и кафе в одном, отдельно стоящем, кирпичном, благоустроенном (центральное отопление, центральный водопровод, септик), постройки 80-х годов прошлого века, в хорошем состоянии, с хорошим ремонтом, 7 сот. земельный участок в собственности, торг
г. Курган, ул. Карельцева, 105	1150000	15,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г.	Агентство «Диалог», тел. 89058508929	Помещение под офис, в жилом доме, на 1-ом этаже, благоустроенное, отдельный вход, с современным ремонтом, торг.
г. Курган, ул. Гагарина	4600000	88,5	Газета «Нужные вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г.	Агентство «Городовой», тел. 623888	Помещение магазина, на 1-ом этаже жилого дома, благоустроенное, ремонт, оборудование, торг
г. Курган, ул.К. Маркса, 111	7500000	60,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г. стр. 18	Агентство «Городовой», тел. 626888	Помещение магазина, в жилом доме, 1-ый этаж, отдельный вход, ремонт, парковка, торг.
г. Курган, ул. Гоголя, 131	3700000	43,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г. стр. 18	Агентство «Городовой», тел. 623888	Помещение под магазин или офис, в хорошем состоянии, ремонт, отдельный вход, парковка, торг.
г. Курган, п. Восточный, ул. Пугачева, 118	8000000	208,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г. стр. 23	Собственник, тел. 89129794240	Здание магазина, 2-х этажное, на 1-ом этаже 104 кв.м. и на 2-ом этаже 104 кв.м., первый этаж из блоков, второй этаж блоки и кирпич, крыша металлическая черепица, стеклопакеты, черновая отделка (новое здание, отдельно стоящее), септик, электричество, оформляется в пользование водопровод и газопровод, земельный участок 30 сот. в собственности, частично огорожен, торг,
г. Курган, ул. Криволапова, 52 (Шевелевка)	5500000	65,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г. стр.23	Собственник, тел.89091455539	Помещение магазина или офиса на 1-ом этаже жилого дома, в хорошем состоянии, ремонт, отдельный вход, торг.

г. Курган, ул. Красина, 84 (район вокзала)	2900000	50,0	Газета «Нужные Вести» № 4 (928) от 04.02.2015 г. стр. 23	Собственник, тел.89058522373	Помещение магазина на 1-ом этаже жилого дома, в хорошем состоянии, сигнализация, видео камера, интернет, торг.
Г. Курган, п. Восточный	2000000	200,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 18	Агентство «Инком - Недвижимость», тел. 89058510697	Помещение гаража, панельное, электричество, пол бетонированный, земельный участок 6 сот. в собственности (Продан)
Г. Курган, ул. Куйбышева, 26	2500000	45,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 18	Агентство «Ковчег», тел. 559700	Помещение магазина (офиса), на 1-ом этаже 2-х этажного дома, 1-ый этаж кирпичный, второй деревянный, перекрытие деревянное, все коммуникации центральные, продается 1-ый этаж (кирпичный), поменяны все водопроводные и канализационные трубы, прилегающий земельный участок 2,5 сот. в собственности, расположен со стороны улицы Кирова, ремонт обыкновенный, торг.
г. Курган, район Швейной фирмы (рядом мастерская по шинному монтажу)	2500000	76,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 23	Агентство «бк Недвижимость», тел. 89195823712	Производственное здание в гаражном кооперативе, кирпичное, можно под автомобильную мастерскую, автомобильный сервис, с хорошим ремонтом, с отоплением (свой котел), скважина, септик, торг.
Г. Курган, ул. Куйбышева, 26	2500000	45,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 18	Агентство «Ковчег», тел. 559700	Помещение магазина (офиса), на 1-ом этаже 2-х этажного дома, 1-ый этаж кирпичный, второй деревянный, перекрытие деревянное, все коммуникации центральные, продается 1-ый этаж (кирпичный), поменяны все водопроводные и канализационные трубы, прилегающий земельный участок 2,5 сот. в собственности, расположен со стороны улицы Кирова, ремонт обыкновенный, торг.
г. Курган, ул. Станционная	3875000	60,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 15	Агентство «Успех», тел. 555479	Помещение магазина или офиса, в на 1-ом этаже жилого дома, ремонт, стеклопакеты, кабинет, зал, сигнализация, торг
г. Курган, ул. Выгонная	5500000	329,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г.	Агентство «Успех», тел. 553101	Производственное здание автомобильная мойка, здание 3-х этажное кирпичное, благоустроенное, отопление, септик, скважина, видео наблюдение, торг.
г. Курган, п. 1-ый микрорайон, ГСК - 99	300000	54,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 18	Агентство «Городовой», тел. 623888	Производственное здание (гараж), панельное, электричество, пол бетонированный, 2 погреба, 2-ое ворот, на 2 автомобиля, охрана, торг.
г. Курган, ул. Ленина, 17	14000000	400,0	Курган 45. ру 17.02.2015 г. Объявление №	Агентство «Городской Департамент	Помещение магазина или офиса, на 1-ом этаже жилого дома, вход отдельный, стеклопакеты, ремонт,

			5039	Недвижимости», т. 89058515530	интернет, телефон, сигнализация, коммуникации центральные, торг
г. Курган, ул. Гоголя, 109 «а»	28000000	580,0	Курган 45. ру от 17.02.2015 г. Объявление № 6321	Собственник, тел. 89128342050	Помещение свободного назначения (производственно или офисное), отдельно стоящее, 2-х этажное, кирпичное, с центральными коммуникациями, стеклопакеты, ремонт обыкновенный, в хорошем состоянии, зданию примерно 40 лет, торг.
г. Курган, ул. Пушкина, д. 108	17000000	150,0	Курган 45. ру от 17.02.2015 г. Объявление № 8414	Агентство «Дипломат», тел. 558600	Помещение под магазин или офис На 1-ом этаже жилого дома, с хорошим современным ремонтом, коммуникации центральные, отдельный вход, телефон, интернет, сигнализация, торг.
г. Курган, ул. К. Мяготина, район КЗКТ	6000000	100,0	г. Курган 45. ру от 17.02.2015 г. Объявление № 6938	Собственник, тел. 89132010819	Помещение магазина или офиса, на 1-ом этаже жилого дома, современный ремонт, отдельный вход, центральные коммуникации, стеклопакеты, современные двери, торг.
г. Курган, ул. Панфилова, 23 «А»	4500000	185,2	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 16	Агентство «Провинция», тел. 89058540584	Офисное помещение, расположено на 3-ем этаже отдельно стоящего кирпичного дома, все коммуникации центральные, вход отдельный, ремонт обыкновенный, торг.
г. Курган, ул. Куйбышева, 144/7	6500000	509,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 16	Агентство «Провинция», тел. 89128368805	Производственное помещение, панельное, отдельно стоящее, Центральный водопровод и центральная канализация, автономное отопление, в хорошем состоянии, торг.
р.п. Варгаши	600000	79,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 15	Агентство «Успех», тел. 553101	Производственное (под магазин или офис), отдельностоящее, земельный участок 4,5 сот. в собственности, состояние нормальное, рядом асфальт и газ, торг.
г. Курган, ул. Карбышева, п. Рябово	2000000	100,0	Газета «Нужные Вести» № 5 (929) от 11.02.2015 г. стр. 15	Агентство «Успех», тел. 606838	Помещение магазина на цокольном этаже жилого дома, все коммуникации центральные, состояние хорошее, 3 зала, торг.

Город Курган делится на центр города, жилые районы города, (мкр. Заозерный (спальные), п. Шевелевка, п. Энергетики), промышленная часть города (ул. Омская, пр. Машиностроителей, часть ул. К. Мяготина), смешанные районы города (присутствуют жилые дома и множество производственных предприятий, п. Восточный, п. Северный, п. Рябово.

Объекты недвижимости представлены в основном зданиями, построенными 30 и более лет назад, где давно не проводился капитальный ремонт, имеется проблема с парковкой. Все строения в г. Кургане можно классифицировать на следующие классы:

Таблица 13. Классификация зданий

Класс	Описание	Наличие подобных зданий в Кургане и Курганской обл.
A+	Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство конца 90-х годов, современная 4-х канальная система отопления, - вентиляция, поднятые полы и подвесные потолки, высота внутри не менее 2,7 м, эффективная планировка несущих конструкций и оконных	Помещений подобных нет.

	проемов. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости. Подземный гараж и наземная парковка, 24 часовое наблюдение охраны	
A	Здание, полностью реконструированное или новое строительство 90-х годов по международным стандартам качества. Местоположение – центр города с удобными подъездными путями, наличием стоянки и развитой инфраструктурой	Помещений такого класса во всем городе несколько и представлены в основном недавним строительством
B+	Выборочный или комплексный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки, принудительная вентиляция, с использованием кондиционеров, специализированная охрана, достаточный набор дополнительных услуг, наземные прилегающие парковки и стоянки	В основном к данному классу относятся большинство маленьких административных зданий города с так называемы «Евроремонтом»
B	Косметический ремонт с использованием импортных материалов, возможность установки подвесных потолков, гибкая пропускная система, охрана, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило, коридорная система. Удобное расположение по отношению к установкам общественного транспорта	К данному классу относятся все проектные институты, здания заводов, здания, расположенные и удаленных от центра города районах
C	Акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. Также к данному классу относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали, а также здания, где давно не производился ремонт. Они имеют старые коммуникации и несовременную систему управления, принудительную вентиляцию, коридорную систему. Имеются проблемы с парковкой.	К классу C относятся здания, расположенные на окраинах города в коммерчески непривлекательных местах.
D	Здания, нуждающиеся в реконструкции	Большинство зданий в городе

Рынок на нежилые, офисные, производственные и др. помещения находятся в стадии формирования. Множество объектов нежилого фонда в городе Кургане, а особенно, в удаленных районных центрах, не имеют эффективного собственника, соответственно, не приносят доход и находятся в плачевном, полуразрушенном состоянии, предложения практически отсутствуют.

Разрыв в стоимости 1 м² между ценой предложения и ценой реальных сделок по продаже недвижимости возрастает и зависит от местоположения, состояния объекта, наличия обременений. Однако это относится не ко всем категориям недвижимости, по-прежнему востребованы офисные и торговые помещения в центре города, складские помещения на ул. Омская, земельные участки на основных транспортных магистралях города и области.

Таблица 14

Район города	Стоимость 1 м ²
Центр города	Офисные помещения – 50000-70000 руб. Магазины – 50000 -100000 руб. Производственные, складские помещения - предложения практически отсутствуют. Земельные участки – сделок и предложений немного. Земельные участки – 2000-8000 руб.
П. Восточный, п. Энергетики, п. Северный, п. Рябово, р-н КЗКТ	Офисные помещения –20000-50000 руб. Магазины – 25000 – 50000 руб. Производственные, складские помещения – 5000 – 15000 руб. Земельные участки – 60-1200 руб.
Ул. Омская, пр. Машиностроителей	Офисные помещения – 25000 40000 руб. Магазины – предложения практически отсутствуют, только в районе ул. Некрасова 40000 - 60000 руб.

	Производственные, складские помещения – 5000 – 15000 руб. Земельные участки – 70-1600 руб.
Мкр. Заозерный	Жилой район города, отсутствие производственных, складских помещений и зданий Магазины – 50000 - 100000 рублей Земельные участки - от 160 до 2600 руб.

4.3. Сегмент рынка недвижимости: земельные участки в Курганской области

Рынок земельных участков Кургана и Курганской области находится на стадии формирования и характеризуется большим разбросом цен на сопоставимые объекты. Кроме того, рынок земельных участков достаточно гибко реагирует на спрос, предлагая участки в наиболее привлекательных местах, к тому же разнообразные по площади и характеристикам.

Основное предложение на рынке земли города Кургана формируют участки под коммерческое строительство, в меньшей степени под многоквартирные жилые дома и промышленную застройку.

Курганцы проявляют интерес к земле для застройки как к инвестиционному продукту. Этому в свою очередь способствует постоянное совершенствование территориального планирования в целом и приведение областных правовых нормативных актов в соответствие с федеральными нормами.

Одна из особенностей земли как товара состоит в том, что количество предлагаемой на рынке земли ограничено самой природой, поэтому цена земли определяется в основном спросом.

Привлекательность земельных участков, а соответственно, и спрос на них формируется под влиянием многочисленных факторов.

На дату оценки рынок земельных участков находится в неустойчивом состоянии, который характеризуется большим разбросом цен на сопоставимые объекты. За последние полтора года активность рынка резко сократилась. Падение финансового рынка отразилось и на рынке недвижимости. Первая половина 2014 года характеризовалась падением цен на объекты земельных участков при сокращении предложений на продажу. При этом верхняя планка цен предложений не снижается. Это свидетельствует о том, что на рынке появились по определению президента RICS Роберта Пето «сделки в условиях стресса», когда цена сделки на рынке существенно ниже рыночной стоимости объекта. Увеличение числа таких сделок связано в первую очередь со снижением доступности финансовых средств. А при отсутствии необходимых в нужный момент денежных средств у собственника единственной возможностью их получения является срочная продажа объекта недвижимости по цене ниже рыночной. Такие сделки всегда существуют на рынке. Но на стабильном рынке отношение количества таких сделок к общему объему невелико и их влияние на рынок незначительно. В условиях сокращения количества сделок удельный вес подобных сделок возрастает, что ведет к давлению на рынок в сторону снижения цен.

В городе Кургане условно различают следующие районы исторически сложившейся застройки:

1) Центр - старый город - деловой центр, где расположены представительства, головные офисы банков, госучреждения, администрации, дорогие магазины-наиболее престижные и относительно дорогие для строительства жилья районы. Новое строительство расположено по соседству с хрущовками и домами до 1918 года постройки. На карте города ограничен улицами К. Мяготина-Зорге-Станционная-Савельева-Набережная-Климова. Социальное расслоение территорий слабо прослеживается ввиду невозможности четкого установления границ, либо выражено установкой кованых заборов, ограничивающих въезд и вход на прилегающую к дому территорию (например, многоквартирные жилые дома по ул. Сухэ-Батора 6А, Климова 52, Гоголя 42а). Новое строительство затруднено по техническим причинам. В связи с высокой плотностью застройки и нагрузкой на инженерные коммуникации, элитные кварталы не выделены, дома строятся рядом с домами 70-х годов постройки. Тем не менее, компактная разработка таких застроек еще возможна - территория ул. Куйбышева-Красина-Набережная-Томина. По норме застройки потенциал приблизительно 6000 квартир элитного жилья с четкой

социальной структурой. Экология характеризуется как средней загрязненности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.

2) Шевелевка - преобладают дома сравнительно недавней постройки 80-х, 90-х. Район ул. Криволапова, Больничная активно застраивался до кризиса 2008-2009 года. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется как экологически чистый. Рядом Детский парк. В последнее время наметилась тенденция к сильной транспортной перегруженности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.

3) Заозерный (пр. маршала Голикова) - новый «спальный» район города, район массовой застройки и наиболее перспективный для застройки спальными районами на ближайшие 15 лет, не отягощенный старыми проблемами со сносом. В настоящее время активно застраивается и развивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура, магазины, банки, школы и т.д. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток – транспортная удаленность от делового центра- 8-10км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. 30-40 минут езды до работы в центре - это для Кургана много. Элитные дома не строятся совсем. Район рассчитан на среднего потребителя.

Перспективное направление-формирование поселка и застройка таунхаусами и коттеджами на территории с готовой инфраструктурой, непосредственно прилегающей к 1А микрорайону, земли которых от 3 га предлагаются под застройку уже частными лицами. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.

4) Энергетики (пр. Конституции), Рябково (ул. Карбышева, 9 Мая), Ново-Северный (ул. Зеленая), Западный (Красномаячная, бульвар Солнечный). Застройка многоподъездными многоэтажными типовыми домами вперемежку с частным сектором, коммерческой недвижимостью и производственно-складскими объектами. Экология средняя. Стабильный спрос и предложение в ценовой гамме ниже среднего. В многоэтажных домах в основном проживают работники бюджетных сфер, квалифицированные рабочие, передовики производства - наследие перестройки, молодые семьи. Элитные дома не строятся совсем, за исключением, пожалуй, с большой натяжкой, Бульвара Солнечного – района с характеристикой как экологически чистого и перспективой коттеджной застройки и таунхаусами, ввиду своей обособленности, с возможностью формирования определенного статуса проживающих.

5) Восточный - находится в возможной затопляемой зоне поймы реки Тобол, что и было продемонстрировано в 1994 году, когда дома были подтоплены на 1 метр. Застроен в основном частным сектором, бараками, производственно-складской недвижимостью. Нового строительства практически не ведется. Экология неудовлетворительная. Рядом находится аэропорт, что ограничивает высоту и плотность застройки.

6) Увал - единственный район города с перспективной застройкой домами коттеджного типа, под индивидуальную жилую застройку. Рядом развитая транспортная магистраль - до центра города 6 км, сосновый бор, зона отдыха горожан, экологически чистая зона. Наблюдается дефицит земельных участков (выделяется 10-12 соток), отсутствие архитектурного контроля, транспортная перегруженность, несмотря на реставрацию автодороги. Стоимость земельного участка составляет 0,5 – 0,9 млн. руб. Преобладает строительство из керамогранита. Инвестиционная деятельность целиком отдана частникам. Крупные застройщики и их интересы на этом рынке пока не представлены.

Факторы, влияющие на стоимость участка

Рынок земли представляет собой совокупность экономических инструментов и правовых норм, регулирующих отношения между субъектами рынка по поводу использования земельных участков. Рынок земли является основой рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости как для бизнеса, так и гражданского населения.

В земельном кодексе выделены три группы субъектов земельных отношений:

1. субъекты Российской Федерации и местные органы управления;

2. граждане, их объединения и народы;
3. юридические лица и коммерческие организации. Рынок земли отличается от характерных признаков конкурентного рынка.

1. Объекты на рынке земли сложно стандартизировать и продавать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и внешнее окружение.

2. Предложение на рынке земли не эластично.

3. На рынке земли в качестве товара выступают права на земельный участок. Сделки с землей затрагивают много юридических формальностей, требуют документального оформления и государственной регистрации.

4. Информация на рынке недвижимости (земли) не настолько открыта, как на конкурентном рынке, поскольку сделки имеют конфиденциальный характер.

5. Сделки с земельными участками требуют крупных инвестиций, поэтому рынок земли сильно зависит от доступности источников финансирования и, прежде всего, стоимости кредита.

6. Рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования, законодательными нормами и зонированием территорий.

Факторы, влияющие на стоимость земельного участка Рыночная стоимость земельного участка формируется в процессе взаимодействия спроса и предложения.

Выделяют четыре группы факторов, влияющих на стоимость земли.

Первая группа. Экономические факторы, которые зависят от макроэкономического состояния и экономической ситуации в конкретном регионе. На величину «спроса» на землю влияют: а) уровень занятости населения; б) величина дохода и уровень цен; в) доступность источников финансирования; г) издержки по оформлению и регистрации сделок. На величину «предложения» земли оказывают влияние: а) количество свободных участков земли под застройку; б) стоимость строительных объектов; в) налоги с продаж.

Вторая группа. Социальные и демографические факторы: численность и плотность населения, возрастной и профессиональный состав, средний размер семьи, миграция населения и т.д.

Третья группа. Государственное регулирование рынка земли: а) правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровнях; б) территориально-экономическое зонирование; в) государственная политика в области налогообложения, ценообразования и кредитования физических и юридических лиц.

Четвертая группа. Физические характеристики участка земли и окружающей среды:

а) природно-климатические условия; б) физические характеристики (тип почв, рельеф, форма участка); в) подверженность района местоположения участка негативным воздействиям среды (засуха, наводнение, оползни и т.п.). Кроме указанных внешних факторов на спрос на земельные участки влияют субъективные факторы (особые условия продавца или покупателя, реклама.

Таблица 15

Район города	Стоимость 1 м ²
Центр города	<p>Земельные участки – сделок и предложений немного. Земельные участки – 2000-8000 руб. Продам: Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Куйбышева ул. Объявление №20112</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Центральный р-н • Площадь: 31 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 6 510 000 руб. • Цена за сот.: 419 355 руб. 2 100 руб.м. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (912) 064-36-07, Продам: Земельный участок под строительство коммерческих объектов, 1 Мая ул. Объявление №22140</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Центральный р-н

	<ul style="list-style-type: none"> • Площадь: 2,5 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 950 000 руб. • Цена за сот.: 380 000 руб. 3800 руб.м. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (909) 149-25-64</p> <p>Продам:</p> <p>Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Зорге ул. Объявление №19640</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Центральный р-н • Площадь: 8 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 6 200 000 руб. • Цена за сот.: 775 000 руб. 7750 руб.м. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (3522) 60-60-28,</p>
<p>П. Восточный, п. Энергетики, п. Северный, п. Рябково, р-н КЗКТ</p>	<p>Земельные участки – 60-1200 руб.</p> <p>Продам:</p> <p>Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Омская ул. Объявление №21294</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Восточный р-н • Площадь: 50 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 300 000 руб. • Цена за сот.: 6 000 руб. 60 руб.м. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (3522) 42-66-59</p> <p>Продам:</p> <p>Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Ушакова ул. Объявление №18523</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Северный р-н • Площадь: 9,5 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 1 200 000 руб. • Цена за сот.: 126 316 руб. 1260 руб. м. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (908) 005-03-20</p>
<p>Ул. Омская, пр. Машиностроителей</p>	<p>Земельные участки – 70-1600 руб.</p> <p>Продам:</p> <p>Земельный участок под строительство коммерческих объектов, ул. Омская 350 000 руб. Объявление №21294</p> <ul style="list-style-type: none"> • Расположение: ул. Омская • Район города: Восточный р-н • Площадь: 50 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 350 000 руб. • Цена за сот.: 7 000 руб. 70 руб. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (3522) 42-66-59</p> <p>Продам:</p> <p>Земельный участок под строительство коммерческих объектов, ул. Омская, 1 300 000 руб. Объявление №20942</p> <ul style="list-style-type: none"> • Расположение: Омская ул • Район города: Первомайский р-н • Площадь: 8,3 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 1 300 000 руб. • Цена за сот.: 156 627 руб. 1 566 руб. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (919) 587-07-27</p>

Мкр. Заозерный	<p>Земельные участки - от 160 до 2600 руб.</p> <p>Продам: Земельный участок под строительство коммерческих объектов, 6 микрорайон Объявление №21588</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Заозерный р-н • Площадь: 23 сот. • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 6 000 000 руб. • Цена за сот.: 260 870 руб. 2 600 руб. м. <p>Контактная информация: Телефон: 8 (919) 595-12-70</p> <p>Продам: Земельный участок под строительство коммерческих объектов, 6 микрорайон Объявление №15614</p> <ul style="list-style-type: none"> • Район города: Заозерный р-н • Площадь: 3 га • Тип: Под строительство коммерческих объектов • Форма собственности: Частная • Цена общая: 4 800 000 руб. • Цена за га : 1 600 000 руб. 160 руб.м <p>Контактная информация: Телефон: 8 (3522) 60-60-28</p>
----------------	--

Вывод:

1. Что касается рынка земельных участков г. Кургана, то на дату проведения оценки рынок земельных участков Кургана находится на стадии формирования.

В основном стоимостные параметры сделок купли – продажи земельных участков размером схожих с объектом оценки от 0,1 га до 0,3 га. под коммерческое назначение составляют:

- центр и центральная часть города – новое строительство затруднено по техническим причинам, в связи с высокой плотностью застройки и нагрузкой на инженерные коммуникации, в данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку, практически каждый многоэтажный жилой дом проектируется и строится с расположением на нижних этажах помещений обще делового назначения, включая помещения для фитнеса, гостиниц, административных и торговых площадей, в связи с этим и цены в данный момент на земельные участки для многоэтажного жилищного строительства сравнимы с ценами на земельные участки обще-деловой (коммерческой) застройки - от 1 500 до 8 000 руб./м2;

- районы, прилегающие к центральной части города, и сложившиеся центры нежилой недвижимостью в неотдаленных частях города (ул. Омская, ул. Некрасова, пр. Машиностроителей, ул. Промышленная), в данной части города преобладает застройка земельных участков для производственно-складских объектов – от 150 до 2000 руб./м2;

- отдаленные районы города (пр. Конституции, ул. Чехова, ул. Мостостроителей, Заозерный), в данной части города преобладает застройка земельных участков для производственно-складских объектов – от 160 до 2600 руб./м2;

Разброс цены обусловлен неразвитостью рынка, местоположением, доступными коммуникациями, размером участка, а также, транспортной доступностью. Определенный перекося спроса и предложения заключается в том, что в аренду и собственность предлагались и предлагаются по преимуществу крупные земельные участки, тогда как развивающемуся мелкому и среднему бизнесу требуется больше небольших и малых размеры земельных участков.

2. Наиболее вероятный уровень цен, по мнению Оценщика, на участки для коммерческих целей в г. Кургане в районе расположения объекта оценки может находиться в диапазоне от 70 до 150 рублей за 1 кв.м.

На вторичном рынке продаж земельных участков осуществляются сделки купли-продажи земельных участков с улучшениями, с назначением «под индивидуальное строительство» и «ведение личного подсобного хозяйства». Большинство приватизированных предприятий

земля используется на праве бессрочного пользования, рядом предприятий – на праве аренды. Рынок продаж земельных участков промышленного назначения не развит:

- земельные участки промышленного назначения являются собственностью муниципалитетов, которые осуществляют разовые сделки продаж таких участков по цене выкупа, что является первичным рынком земельных участков;

- вторичный рынок земельных участков промышленного назначения подразумевает продажу подобных объектов прочим собственникам, которые изначально являлись одной из сторон на первичном рынке. Цена предложения на вторичном рынке земельного участка, приобретенного по цене выкупа, не может превышать эту цену, так как в районах области нет дефицита в подобного рода участках, которые можно приобрести у муниципалитета по цене выкупа.

Рынок аренды земельных участков на территории Курганской области отсутствует.

5. Термины и определения.

В соответствии со стандартами в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (п.6 ФСО №2).

Кадастровая стоимость – при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная или утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой стоимости.

Оценка стоимости - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3 ФСО №1).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п.5 ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки – определяется путем расчета стоимости объекта оценки, при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (п.6 ФСО №1).

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта (п.8 ФСО №1).

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки (п.9 ФСО №1).

Наиболее эффективное использование объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п.10 ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. (п.12 ФСО №1).

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартам и правилам оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, содержащий подтвержденное на основе

собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости Объекта оценки (п.3 ФСО №3).

Цель оценки - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

Назначение оценки - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Субъекты оценки - исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по *оценочной деятельности*, и потребители их услуг (заказчики).

Улучшения земельного участка — выполненные человеком на земельном участке здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, обработка почвенного слоя, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Определение *права собственности на недвижимость* включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Право аренды земельных участков - это обязательственное право, возникающее на основании должным образом составленного и зарегистрированного договора аренды (имущественного найма), по которому арендодатель обязуется предоставить земельный участок во временное платное владение и пользование.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Идентификация - процедура, по средствам которой устанавливается соответствие чего-либо к чему-либо.

Сервитут - вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Среднее арифметическое – алгебраическая сумма значений всех наблюдений деленная на их количество.

Средневзвешенное – алгебраическая сумма стоимостей всех земельных участков выборки, деленная на алгебраическую сумму площадей всех земельных участков выборки.

Прогнозная цена – прогнозное значение цены объекта оценки/объекта аналога, разработанное на основе математической обработки показателей динамики цен на объекты аналогичные объекту оценки/объектам аналогам за предшествующие месяцы.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. 141-ФЗ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с Федеральными законами;

Застроенный земельный участок - земельный участок, занятый зданиями, строениями и (или) сооружениями;

Незастроенный земельный участок - земельный участок, не занятый зданиями, строениями и (или) сооружениями;

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте;

Арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности;

Землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование;

Права аренды на земельный участок — права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Лицо, не являющееся собственником земельного участка (арендатор), осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

6. Обоснование применения подходов к оценке

6.1. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке для определения рыночной стоимости Объекта недвижимости

В соответствии с «Федеральными стандартами оценки», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», для расчета рыночной стоимости используются следующие подходы и методы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения. Согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение точной копии оцениваемого объекта, из тех же строительных материалов, при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект.

Стоимость, определенная **доходным подходом** отражает предельную стоимость больше, которой потенциальный инвестор платить не будет. Результатам, полученным с применением доходного подхода, как правило, придается больший вес при оценке доходной, нежилой и коммерческой недвижимости, особенно, если не требуются значительные затраты на перепланировку, реконструкцию и ремонт объекта недвижимости.

Доходный подход реализуется в методах: дисконтирования денежных потоков и прямой капитализации дохода.

- Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.
- Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Предусматривает внесение поправок, учитывающих различия между оцениваемыми объектами и аналогами.

Сравнительный подход – подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется

ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Таким образом, анализ возможности применения стандартных подходов к оценке здания показал, что в данном случае, имеется возможность применения трех подходов.

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

6.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке для определения рыночной стоимости земельного участка

Объектом оценки стоимости земельного участка является территория или поверхность земной коры с расположенными на ней почвенным слоем и растительностью. Земельный участок может оцениваться как природный ресурс (природный объект) и как объект недвижимости.

Специфика земельного участка как объекта оценки.

Земля как объект недвижимости представляет собой земельный участок или территорию с фиксированными границами, который имеет площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Земля как объект недвижимости обладает рядом полезностей для конкретных людей, например, таких как возможность получения дохода от использования земли, возможность проживания и т.д.

Владелец земельного участка имеет право только на доход, получаемый от земельного участка. Выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- 1) специфика данного объекта;
 - 2) неразвитость земельного рынка в стране;
- Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены особенностями:
- а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличии от других объектов недвижимости;
 - б) при оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:
 - как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики;
 - как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;
 - в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта.

Большое значение при оценке земельного участка имеет категория использования земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

В соответствии с п. №20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Таблица 16

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования сравнительного подхода	Значение критерия, да/нет
01	02	03
1	Наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса)	Да
2	Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Да
<i>Т.к. условия применения метода выполняются, оценщик применяет метод сравнения продаж для проведения расчетов</i>		

Комментарий: В процессе сбора и анализа исходной рыночной информации оценщиком выявлены сведения о ценах предложений сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки, и сходные по основным ценообразующим факторам, в связи с чем, оценщиком не выявлены ограничения в применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания

из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Таблица 17

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования сравнительного подхода	Значение критерия, да/нет
01	02	03
1	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса)	Нет
2	Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Да
3	Возможно рассчитать стоимость замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка	Да
<i>Рынок объектов коммерческого назначения в г. Кургане развит слабо, применение данного метода на ограниченном круге данных может привести к существенным ошибкам в определении стоимости.</i>		

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 18

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования сравнительного подхода	Значение критерия, да/нет
01	02	03
1	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса)	Нет
2	Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Да
3	Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости	Нет
<p><i>Поскольку исследования для получения информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости в России не проводились, данный метод в отечественной практике оценки не применяется</i></p>		

Комментарии: В процессе сбора и анализа исходной рыночной информации у оценщика отсутствует достоверная информация о доле земельного участка в едином объекте недвижимости, в связи с чем оценщиком выявлены ограничения в применении метода выделения в рамках сравнительного подхода.

В данном отчете, Оценщик проанализировал все методы сравнительного подхода для определения стоимости земельного участка и пришел к выводу что: ни метод выделения, ни метод распределения не позволяют достоверно оценить земельный участок. Т.к. в рамках данной оценки отсутствуют условия применения данных методов.

Для оценки земельного участка будет использован метод сравнения продаж, позволяющий с достаточной достоверностью установить рыночную стоимость свободного земельного участка.

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость

представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.о. стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

- земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 19

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования доходного подхода	Значение критерия, да/нет
01	02	03
1	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить	Нет
2	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с объектом оценки	Нет
<i>Т.к. условия применения метода не выполняются, оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты</i>		

Комментарий: При наличии достоверной информации о размере арендной платы за сходные земельные участки (единые объекты недвижимости) с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки, используется метод капитализации земельной ренты или метод остатка. В связи с тем, что информация об арендной плате отсутствует, использование доходного подхода для целей настоящей оценки не представляется возможным.

Метод остатка для земли.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,

переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Таблица 20

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования доходного подхода	Значение критерия, да/нет
01	02	03
1	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить	Нет
2	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с объектом оценки	Нет
3	Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Да
4	Возможность рассчитать стоимость замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка	Да
<i>Т.к. условия применения метода не выполняются, оценщик отказывается от применения метода остатка</i>		

Комментарий: При наличии достоверной информации о размере арендной платы за сходные земельные участки (единые объекты недвижимости) с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки, используется метод капитализации земельной ренты или метод остатка. В связи с тем, что информация об арендной плате отсутствует, использование метода остатка для целей настоящей оценки не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таблица 21

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования доходного подхода	Значение критерия, да/нет
01	02	03
1	Возможность использования или застройки земельного участка способом, приносящим доход	Да
1	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые застроенный объект оценки способен приносить	Нет
2	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с застроенным объектом оценки	Нет
3	Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Да
4	Возможность рассчитать стоимость замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка	Да
<i>Т.к. условия применения метода не выполняются, оценщик отказывается от применения метода предполагаемого использования.</i>		

Комментарий: Отсутствуют достоверные данные о расходах, связанных со строительством объекта, способного приносить доход на оцениваемом земельном участке, оценщик считает не возможным использование метода предполагаемого использования для целей настоящей оценки.

В данном отчете, Оценщик проанализировал все методы доходного подхода для определения стоимости земельного участка и пришел к выводу что: метод капитализации земельной ренты не позволяет достоверно оценить свободный земельный участок ввиду отсутствия информации о рыночной земельной ренте участков отдельно от улучшений; метод остатка также не позволяет достоверно оценить земельный участок так как рынок аренды земельных участков до настоящего времени не получил широкого распространения, а также отсутствие объективной информации о приносимых доходах и расходах на содержание оцениваемого Объекта оценки, не представляется возможным сбор необходимой достоверной информации для оценки Объекта с применением доходного подхода. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным. Метод предполагаемого использования также не подходит для целей данной оценки земельного участка и любого природного объекта, т. е. стоимости, удовлетворяющей требованиям инвестора к доходности конкретного проекта, поэтому в данном отчете этого метод не используется.

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа.

Затратный подход приводит к объективным результатам. Если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В общем и целом, специфика земельных участков, действительно исключает определение стоимости замещения или воспроизводства, так как является природным ресурсом, и не может быть воспроизведена человеком. Методологически, элементы затратного подхода к оценке земельных участков применяются в оценке возмещения ущерба от повреждения или истощения ресурсов земельного участка, оценки затрат на восстановления производственной способности земли. Однако применению данного подхода, для оценки рыночной стоимости, существуют объективные экономические и методологические препятствия. Во-первых, рассмотрение затратной позиции стоимости земли приводят к занижению стоимости более продуктивных и завышению стоимости менее продуктивных земель. Во-вторых, существует методологическое противоречие в определении объекта оценки: оценщик оценивает сам земельный участок, а не улучшения, на нем производимые. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, однако данные методы, по своей сути не основаны на затратном подходе.

Вывод: таким образом, в рамках настоящего отчета был использован метод сравнительного подхода: - метод сравнения продаж.

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

7. Определение стоимости недвижимости затратным подходом

7.1. Основные положения.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение точной копии оцениваемого объекта. Из тех же строительных материалов, при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект. Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений.
2. Определение величины накопленного износа улучшений.
3. Определение стоимости участка земли.
4. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной или заменяющей стоимости улучшений за минусом накопленного износа.

Стоимость объекта оценки можно определить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость восстановления определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход подразумевает, что рыночная стоимость оцениваемого сооружения определяется в первую очередь затратами на его создание.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Рыночной стоимостью, оцениваемой затратным подходом, является стоимость воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, то в нем использовались бы уже новые материалы, технологии, машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Когда расчет стоимости воспроизводства невозможен, то базой для определения восстановительной стоимости становится стоимость замещения.

Затратный подход к оценке недвижимости практически реализуется в следующих методах:

1. Метод сравнительной единицы (на базе нескольких объектов аналогов);
2. Расчет по укрупненным показателям (метод целостной оценки себестоимости (укрупненный, параметрический));
3. Метод индексации затрат (метод определения затрат по трендам);
4. Сметный способ расчета стоимости объекта недвижимости.

7.2. Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя согласно справочнику оценщика недвижимости (Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г.) при инвестициях в строительство торгово-офисных объектов, составляет 16 %

Таким образом, прибыль предпринимателя для оцениваемого здания, принимаем 16%

7.3. Определение восстановительной стоимости

При определении восстановительной стоимости здания были использованы стоимостные показатели Сборников КО-ИНВЕСТ.

Стоимость восстановления определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Оценщиком рассчитывалась восстановительная стоимость объектов недвижимости методом сравнительной единицы с использованием укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Для расчета полной восстановительной стоимости здания мы использовали Сборники КО-ИНВЕСТ, с учетом методических рекомендаций, приведенных в сборниках (далее - сборник).

Сборники КО-ИНВЕСТ включают все номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных затрат и работ. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в

текущие цены на 01.01.2011 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ. При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011 г.

Сборники содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или восстановительную стоимость 1 м² площади объекта или его протяженность в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства и размера.

В восстановительную стоимость оцениваемого объекта включены все прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3-х км при отсутствии коммунального транспорта и др.

При определении восстановительной стоимости следует иметь в виду, что затраты, связанные с устройством внутренних трубопроводов и внутренних устройств водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции, пневмотранспорта, кондиционирования воздуха (кроме технологического назначения), также включены в стоимость 1 м³ здания.

По Сборнику подбирается аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерного оснащения, а также других конструктивных параметров объектов. Одновременно определяется стоимость 1 м³ строительного объема или протяженность (площадь) аналога в рублях.

Процедура определения восстановительной стоимости зданий подразделяется на следующие этапы:

ШАГ 1. Устанавливается строительный объем оцениваемого здания.

ШАГ 2. Из соответствующего сборника выбирается аналог оцениваемому объекту.

ШАГ 3. Определяется стоимость 1 м³ строительного объема с учетом строительного объема оцениваемого здания.

ШАГ 4. Стоимость 1 м³ строительного объема аналога в ценах на действительную дату оценки перемножается на строительный объем оцениваемого здания.

ШАГ 5. К полученной стоимости добавляется прибыль застройщика (предпринимательская прибыль).

При проведении расчетов были произведены корректировки стоимости в соответствии с рекомендациями использованных справочников на разницу в объемах между объектом-аналогом и объектом оценки, территориальное и климатическое положение, и на дату проведения оценки.

Полная стоимость замещения объекта на дату проведения оценки определяется по формуле:

$$С_{псз} = С_{с} * К_0 * К_{дс-до} * К_{рк} * П,$$

где:

$С_{с}$ – стоимостной показатель, приведенный в соответствующем справочнике. Удельная стоимость строительства единицы измерения объекта-аналога в ценах на дату, указанную в справочнике;

$К_0$ – коэффициент, учитывающий разницу между параметром оцениваемого объекта и ближайшим параметром справочника, определяется с помощью поправок, представленных в соответствующих разделах используемого справочника. Конкретная величина по каждой позиции оцениваемого имущества представлена в расчетных таблицах.

$К_{дс-до}$ – коэффициент пересчета с даты стоимости объекта-аналога, представленные в соответствующем справочнике.

Коэффициент перехода 2011 – 2015 г. г., составляет 1,138 (ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА 4 КВАРТАЛ 2011 ГОДА [без НДС] для

Курганской области составляет 5,28 Приложение 1к письму Минрегиона России от 07 ноября 2011 г. № 30394-ИП/08.

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА 2 КВАРТАЛ 2015 ГОДА [без НДС], для Курганской области составляет 6,01. Приложение 1к письму Минстроя РФ от 26.06.2015 г. № 19823/ЮР-08;

II – техническая характеристика объекта оценки (строительный объем, площадь, протяженность и т.п.).

В таблице 22 представлен расчет полной стоимости замещения здания

Таблица 22

Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание заводоуправления
Строительный объем, м ³	25 148
Материал стен/фундамента	Кирпич/железобетон
Класс конструктивной системы	КС 1
Наименование сборника	Общественные здания. Банки и офисы
Номер аналога по сборнику	ОЗ.03.057 (офисы, от 2 до 4 этажей, объем до 2 150 м ³). Класс качества «стандарт»
Базовая стоимость, руб. за 1 м ³	10 125 без НДС
Год базовой стоимости	2011
К _о (объем здания)	0,86
К _{дс-до}	1,138
Прибыль предпринимателя	1,16
Полная стоимость замещения, руб.	10 125 x 25 148 x 1,16 x 0,86 x 1,138 = 289 102 736

Поправка на разницу между объемом оцениваемого и здания (V_о) и объемом здания аналога (V_{спр}) определялась по приведенной ниже таблице из сборника КО-ИНВЕСТ. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент может не вводиться

Таблица 23

Отношение (V _о /V _{спр})	Поправочный коэффициент (K _о)
<0,10	1,24
0,29 – 0,10	1,22
0,49 – 0,30	1,20
0,71 – 0,50	1,16
0,70 – 1,30	1,00
1,30-2,00	0,87
>2,00	0,86

Восстановительная стоимость здания заводоуправления (Лит. Д), без учета НДС, составляет 289 102 736 рублей.

7.4. Расчет износа недвижимого имущества

Объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Накопленный износ объекта оценки определяется по формуле:

$$И = [1 - (1 - И_{\text{физ}}/100) \times (1 - И_{\text{фун}}/100) \times (1 - И_{\text{вн}}/100)] \times 100\%, [1]$$

где:

$И_{\text{физ}}$ — величина физического износа объекта оценки.

$И_{\text{фун}}$ — величина функционального износа объекта оценки.

$И_{\text{вн}}$ — величина внешнего износа объекта оценки.

Физический износ – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный (моральный) износ – это уменьшение стоимости объекта в результате несоответствия его параметров современным рыночным стандартам и требованиям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Функциональный износ обусловлен устареванием используемых компоновочных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д.

Если при оценке применяется стоимость замещения, то некоторые формы функционального износа автоматически исключаются.

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Внешний износ связан, например, с изменениями экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого здания, и как следствие этого изменить рыночную стоимость.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан окружающей обстановкой.

7.4.1. Расчет физического износа

Обследование зданий и сооружений — сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Индивидуальный физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах.

Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

1. внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
2. видимые и невидимые при осмотре;
3. легко- и трудно устранимые;
4. развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В данной работе применялся экспертный метод определения физического износа.

В рамках экспертного метода, физический износ, возможно, определить двумя методами:

- метод эффективного возраста;
- метод укрупненной оценки технического состояния. При использовании данного метода целесообразно использовать оценочные шкалы.

Учитывая результаты технического обследования здания (здание находится в удовлетворительном состоянии), исходя из «Методики определения аварийности строений» МГСН 301.03-97, физический износ определен 40%.

Таблица 24. Расчет физического износа

№ п/п	Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
1	0...30	Хорошее	0...11
2	31...40	Удовлетворительное	12...36
3	41...60	Неудовлетворительное	37...90
4	61...80	ветхое	91...120
5	81...100	негодное	-

7.4.2. Определение функционального износа

Функциональный износ — потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначена. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д. То есть, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Таблица 25. Подразделение торгово-офисных помещений. База данных www.reline.ru/

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс Д
Расположение	Центр, рядом с центром	Рядом с центром	-	-
Вид строительства	Новое	Новое или полная реконструкция	Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание	Здание, требующее полной реконструкции
Управление зданием	Международный стандарт	Выполняется владельцем или силами арендаторов	Выполняется владельцем	Выполняется владельцем
Юридическая документация	Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду / продавать здание			
Организация питания	Ресторан, кафе.	Возможность организации миникухонь	-	-
Реклама	Есть	-	-	-
Расстояние от фальшпола до подвесного потолка	Не менее 2,75 м.	Фальшпол не предусмотрен Высота – не менее 2,75 м.	-	-
Расстояние между колоннами	Не менее 6 м.	Менее 6 м.	Менее 6 м.	Менее 6 м.
Парковка (охраняемая парковка)	Подземная/надземная парковка	Наземная парковка	-	-
Соотношение парковочных мест и арендуемой площади	1 место на 100 кв.м.	-	-	-
Система кондиционирования и вентиляции	4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях	Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция.	Отсутствие кондиционирования, низкий уровень технических систем	Отсутствие кондиционирования, низкий уровень технических систем
Подвесные потолки	Есть	Может не быть	Может не быть	Может не быть
Фальшполы	Есть	Может не быть	Может не быть	Может не быть
Системы безопасности	Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана (пропускной режим)	Живая охрана	Живая охрана	Может не быть
Система электроснабжения	Здание питается по 1-ой категории надежности	Здание питается по 2-ой категории надежности	-	-
Отделка общих площадей	Очень дорогая	Функциональная	Разная	Разная
Услуги ресепшн	Услуги центрального ресепшн	Может не быть	Может не быть	Может не быть

Оцениваемый объект недвижимости представляют собой офисное здание, Класс В-С.

В городе Кургане отсутствуют здания Класса А. Таким образом, оцениваемый объект отвечает современным требованиям, предъявляемым к данным типам зданий, в данном регионе.

На основании визуального осмотра объекта оценки, Оценщик пришел к выводу об отсутствии функционального износа.

7.4.3. Определение экономического износа

Экономический (внешний) износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта, вследствие влияния внешней экономической среды.

Без преувеличения можно сказать, что экономический износ — это наиболее трудно определяемый вид износа, имеющий максимальную субъективную составляющую со стороны оценщика.

Согласно классической западной модели управления собственностью нет смысла владеть активом (зданием, сооружением, ценной бумагой и т. д.), если он не увеличивает свою стоимость или не приносит доход. В идеале собственник имеет представление о вкладе каждого актива в финансовый результат своей деятельности.

Согласно методики «Оценки влияния внешних износков, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости» Научно Практический Центр Профессиональных Оценщиков» Москва – 2004 г., Основное условие существования внешнего износа для зданий и сооружений – отсутствие прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя определена в размере 16 %. Внешний износ отсутствует.

В тоже время, экономический (внешний) износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта, вследствие влияния внешней экономической среды.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта не рациональны.

Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Объект оценки представляет собой офисное здания. Отличительная особенность рынка купли-продажи подобных объектов состоит в том, что на их экспозицию уходит значительное время из-за их специфичности (площадь более 5000 м²) и месторасположения.

Экономический износ принимаем равным величине премии за низкую ликвидность, представляющей собой поправку на длительность экспозиции при продаже объекта. Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществляется по формуле:

$$Ивнеш = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{\frac{T_{эк}}{12}}}$$

где, $I_{б/р}$ – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции для объекта оценки.

Безрисковая ставка выбирается в размере 11,22% (долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ).

Срок экспозиции офисных зданий площадью более 5000 м², по данным риэлтерских фирм составляет 24 месяцев.

$$Ивнеш = 1 - \frac{1}{(1 + 0,1122)^{\frac{24}{12}}} = 0,199 \text{ или } 19,9 \%$$

Таким образом, экономический износ принимаем 20%.

7.4.4. Определение накопленного износа

Общий накопленный износ определяется как сумма физического, функционального и внешнего износа, с учетом взаимного влияния факторов по формуле [1]:

Общий накопленный износ здания заводоуправления составляет 52 %.

7.5. Определенне стоимости здания.

Стоимость здания определяется по формуле:

$$C = C_3 \times (1 - \text{Из}/100),$$

где: С – стоимость здания;
С₃ – стоимость восстановления;
Из – накопленный износ.

$$C = 289\,102\,736 \times (1 - 52/100) = 138\,769\,313$$

Стоимость здания заводоуправления (Лит. Д) по состоянию на 20 августа 2015 г., определенная затратным подходом, без учета НДС, с учетом округления, составляет: 138 770 000 рублей.

7.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка

При определении рыночной стоимости недвижимости затратным подходом Оценщик обязан произвести оценку рыночной стоимости земельного участка.

В последние годы в российском законодательстве введен ряд принципиальных норм, направленных на развитие частной собственности на земельные участки под приватизированными предприятиями, под находящимися в частной собственности зданиями, строениями, сооружениями. Тем не менее, специалисты уверяют, что цивилизованного земельного рынка у нас как не было, так и нет. Кроме того, до сих пор идут серьезные споры о том, по какой цене предприятия реально должны выкупать землю.

Пользователи становятся собственниками.

Передача земли в частную собственность и развитие рынка земли - это стержневой элемент всех рыночных экономических преобразований и важнейший фактор структурной перестройки экономики. Основным содержанием этого процесса являются: вовлечение *земельных* участков в экономический оборот, в том числе активное использование конкурентных процедур предоставления *земельных* участков и прав их использования; содействие гражданскому обороту земли с целью наиболее эффективного ее использования; содействие выявлению рыночной цены на объекты недвижимости, включая *земельные* участки; создание простой и понятной административной системы обслуживания участников рынка недвижимости.

Основной задачей всех разработанных законов было формирование единого объекта недвижимости, то есть земля и расположенные на ней строения должны быть единым объектом, и управлять этим объектом должен один хозяин, деятельность которого ограничена, в частности, исключительно правилами зонирования. Напомним, что до реформы земля предприятиям не принадлежала, а была дана им в бессрочное пользование. Что это реально означало? Пользоваться бессрочно можно, а владеть и распоряжаться - нельзя. Мировых аналогов эта система не имела. Всем очевидно, что то, что худо-бедно "работало" при советской власти, сегодня превратилось в мощный тормоз развития российской экономики. То, что к единому объекту мы, в итоге, придем - для всех очевидно. Весь цивилизованный мир так и живет, и деваться нам просто некуда.

То, что предприятиям выгодно иметь землю в собственности - также очевидно. Но: по какой цене? Конфликты начались задолго до принятия *Земельного* кодекса. Конфликты эти были неизбежны, ибо каждая социальная группа, каждое ведомство имели свои интересы и были готовы их активно отстаивать. Позиция российских предпринимателей (РСПП) была однозначна: "Мы свое предприятие приватизировали, и земля должна быть отдана нам бесплатно", что якобы подразумевалось изначально. Минимущества встало в противоположную позицию: "Выкупайте, господа, землю на здоровье, но: по рыночной цене". Естественно, и та, и

другая сторона имела в руках наш основной закон - Конституцию, грамотно выискивала существующие в ней "аргументы", противоречия (а они, безусловно, есть) и потрясала сией Конституцией при каждом удобном и неудобном случае.

Наиболее грамотно повело себя Минэкономразвития, которое сразу пошло по пути разумных компромиссов. С одной стороны, земля - это основная наша ценность, и нигде в мире бесплатно она не раздается. С другой стороны, для уже приватизированных предприятий продажа занимаемых ими участков на свободном рынке недопустима, ибо предприятие на этой земле уже существует, и на тележке его не вывезешь.

Еще существенный момент: все мы помним, как происходила приватизация - ни о каком рынке здесь и речи не было. Где свободный рынок сегодня не только допустим, но и крайне необходим? Первое - если речь идет о свободных земельных участках. Второе - когда Российская Федерация или субъект Федерации выставляет на продажу ненужное ему предприятие и выставляет его вместе с землей (последнее подчеркнем особо, ибо здесь владелец земли и предприятия един). В этом случае - безусловно, аукцион: кто больше даст. Что касается уже приватизированных предприятий, то на данный момент позиции института и Минэкономразвития совпадают. Это - система коэффициентов, различных для разных регионов.

Для определения рыночной стоимости земельного участка используются методические рекомендации, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Основные положения при определении рыночной стоимости:

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование; преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка; перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

7.6.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Условие применения этого метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Таблица 26. Данные по продажам объектов аналогов земельного участка

Характер-ка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Ул. Невежина	1 Мая ул	Бурова-Петрова ул	Машиностроитель пр-кт	Промышленная ул
Дата продажи (предложения)	предложение, февраль 2015 г.	предложение, июнь 2015 г.	предложение, июль 2015 г.	предложение, март 2015 г.	предложение, апрель 2015 г.
Назначение	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов
Улучшения земельного участка. Инженерная инфраструктура	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям	Возможность подключения к инженерным сетям	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв.м.	4 000	300	1 500	10 000	2 600
Стоимость объекта, руб.	1 800 000	1 100 000	500 000	1 000 000	1 200 000
Стоимость, 1 м ² , руб.	360	367	333	100	461

Источник информации	www.dom.45.ru	www.dom.45.ru	www.dom.45.ru	www.dom.45.ru	www.dom.45.ru
---------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Источник информации: <http://45.ru/realty>. Подробное описание объектов см. Приложение к Отчету

У представленных объектов сравнения передаваемые права собственности (полное право), условия финансирования (рыночные) и условия продажи (рыночные) являются аналогичными, поэтому корректировки по этим показателям не проводятся.

Расчет стоимости оцениваемого объекта путем приведения ценообразующих характеристик единицы сравнения аналогов к характеристикам единицы сравнения объекта оценки через внесение поправок.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Определение поправок и порядок их внесения.

1. *Корректировка на торг.* В сделке купли-продажи недвижимости, так же, как и если речь идет о любом другом товаре, участвующие стороны заинтересованы в максимальной для себя выгоде. Продавец хочет выручить за свою недвижимость как можно больше, тогда как покупатель рассчитывает на уступки со стороны партнера. Учитывая то, что суммы, участвующие на рынке недвижимости, являются довольно крупными, логично предположить, что и скидки будут разные (цены объекта от его местоположения и т. д.). И если при совершении операций с недвижимостью присутствует торг, покупатель решительнее идет на покупку, ведь ему удалось не только найти интересующий объект, но еще и сэкономить определенную сумму. Ретроспективные исследования рынка купли-продажи земельных участков Курганской области показали, что цена, указанная продавцом, в условиях заключения договора снижается в среднем на 15 – 25%.

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и как следствие в регионе, учитывая, что предложения значительно превышает спрос (по данным риелтерских компаний, сделки с землей в последнее время (с начала года) практически отсутствуют), скидку принимаем в размере 50%. (Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 3 том. 2014 г.).

2. Передаваемые права.

Корректировка учитывает, на каком виде права (временного владения и пользования по договору аренды или собственности) принадлежат участки продавцам. Объекты-аналоги, как и объект - оценки, принадлежат продавцам на праве собственности. Таким образом, поправки на состав передаваемых прав не требуется.

3. Условия финансирования.

По всем объектам сравнения условия финансирования стандартные - в денежной форме, поэтому корректировка на условия финансирования не требуется.

4. Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и

доступности для всех потенциальных покупателей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

5. *Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.*

Срок экспозиции - время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени и от качества объектов. Поскольку в расчетах используется информация актуальная, все объекты аналоги предложены к продаже на момент проведения оценки (февраль- июль 2015 г.), корректировка по данному фактору не проводилась.

6. *На месторасположение.*

Расположение объекта - наиболее важная составляющая стоимости. Месторасположение Объекта оценки и Аналогов имеют различное местоположение в пределах города, в результате анализа рынка участков, не выявлена четкая взаимосвязь месторасположения объекта от его цены. Корректировку не проводим.

7. *Корректировка на масштаб объекта.* Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Ниже в таблице приведен диапазон корректировок, (Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 3 том. 2014 г.)

Таблица 27.

Диапазоны площадей объекта аналога, м ²	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	До 100	100-500	500-1000	1000-3000	Свыше 3000
До 100	1,0	0,92-0,99	0,77-0,96	0,47-0,9	0,32-0,85
100-500	1,01-1,08	1,0	0,84-0,97	0,51-0,91	0,34-0,86
500-1000	1,04-1,29	1,03-1,2	1,0	0,61-0,93	0,41-0,88
1000-3000	1,11-2,12	1,1-1,96	1,07-1,64	1,0	0,67-0,94
Свыше 3000	1,18-3,16	1,17-2,92	1,14-2,44	1,06-1,49	1,0

8. *Целевое назначение. Использование.*

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Если два объекта имеют различное целевое назначение, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые. В нашем случае объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки, как с точки зрения назначения, так и по варианту наиболее эффективного использования. Таким образом, необходимость внесения поправки на назначение и использование отпадает.

9. *Категория земель*

Категория земель, к которой относится земельный участок, имеет большое значение при определении его стоимости. Объект оценки и объекты аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонной интервьюировании.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость продажи, руб. кв. м.	360	367	333	100	461
Корректировка на торг	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на размер, площадь объекта	1,0	0,34	0,67	1,0	0,67
Корректировка на целевое назначение. Использование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м	180	62	111	50	154
Для выводов:					
Количество корректировок	1	2	2	1	2
Весовой коэффициент	0,29	0,14	0,14	0,29	0,14

В методе сравнения продаж земельных участков рассмотрены 9 корректировок к ценам предложения. Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж квартир - аналогов. Наибольший вес придается объекту, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту.

Степень близости можно оценить с использованием метода экспертных оценок. При отсутствии достаточного количества квалифицированных экспертов, вес каждого аналога можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки.

Цены всех аналогов были подвергнуты корректировкам. Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1} + k_5^{-1}}$$

Здесь k_1, k_2, k_3, k_4 и k_5 - количество корректировок цен первого, второго, третьего, и т.д. аналогов соответственно. Рассчитаем веса каждого аналога:

$$W_2 = W_3 = W_5 = \frac{1/2}{1/1 + 1/2 + 1/2 + 1/1 + 1/2} = 0,14.$$

$$W_1 = W_4 = \frac{1/1}{1/1 + 1/2 + 1/2 + 1/1 + 1/2} = 0,29.$$

Показатель	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Скорректированная стоимость 1 аналога, 1 м ² , руб.	180	0,29
Скорректированная стоимость 2 аналога, 1 м ² , руб.	62	0,14
Скорректированная стоимость 3 аналога, 1 м ² , руб.	111	0,14
Скорректированная стоимость 4 аналога, 1 м ² , руб.	50	0,29
Скорректированная стоимость 5 аналога, 1 м ² , руб.	154	0,14
Среднеарифметическое, 1 м ² , руб.	114,4	
Средневзвешенное, 1 м ² , руб.	112,48	
Стоимость объекта, 1 м ² , руб.	112	
Площадь земельного участка, м ²	4528	
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	507 136	

Стоимость земельного участка, площадью 4 528 м², кадастровый номер 45:25:070105:159, составляет 507 136 руб.

7.6.2. Согласование результатов и заключение о стоимости земельного участка

Как следует из положений Стандартов «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным». Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

Для земельных участков, при оценке которых затратный и доходный подходы не применялись, рыночная стоимость соответствует стоимости полученной с применением сравнительного подхода, и с учетом округления составляет: *510 000 руб.*

(Пятьсот десять тысяч рублей)

7.7. Итоговая стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом

Таблица 30. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости определенной с применением затратного подхода

Наименование	Стоимость земельного участка, рублей	Стоимость здания, руб.	Стоимость объекта недвижимости, рублей
Здание заводоуправления	510 000	138 770 000	139 280 000

Таким образом, стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д) по состоянию на 20 августа 2015 г., определенная затратным подходом, без учета НДС, с учетом округления, составляет: 139 280 тыс. руб.

8. Оценка здания сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность.

8.1. Метод сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Очевидно, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой предложения или продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая цена предложения/продажи сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого предложения/продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым зданием, предлагаемых на рынке нежилой, офисной недвижимости.

8.2. Определение стоимости здания

Таблица 31. Данные по продажам аналогов объектов недвижимости

	Адрес	Площадь кв. м.	Стоимость объекта, тыс. руб. / Стоимость руб. м ² без учета НДС
1	Офисные помещения. Ул. Некрасова. Второй этаж. Центральная часть города. В удовлетворительном состоянии	404	15 000 / 37 129
2	Офисное здание. Ул. Пушкина, 116 Здание. Центральная часть города. В удовлетворительном состоянии	242	9 500 / 39 256
3	Офисные помещения. Ул. Омская, 101. Второй этаж, Приближенная к центру часть города. В удовлетворительном состоянии	239,6	7 950 / 33 180
4	Офисные помещения. Ул. Карла Маркса, 86. Первый этаж, отдельный вход. Центральная часть города. В удовлетворительном состоянии	70	2 700 / 38 571

Источник информации: <http://45.ru/realty>. Подробное описание объектов см. Приложение к Отчету.

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже коммерческой недвижимости по объявлениям в газете «Нужные Вести», а также объявлений, размещенных на сайтах риэлтерских организаций, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. В основном предлагаются офисы и магазины, расположенные на первых этажах жилых домов, реконструированные из жилых помещений и отдельно стоящие магазины.

Обоснование корректировок

1. Выбор единицы сравнения. Объект оценки имеет в документах единицу измерения (площадь) в кв.м., поэтому в расчетах будем использовать размеры (площадь) объекта оценки и всех объектов аналогов так же в кв.м.

2. Корректировка на качество прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при наличии обременений на право пользования. Обременения могут быть ситуационные (ограничения посещений), функциональные обременения и ограничения на использование энергетических, материальных ресурсов.

Все аналоги подобраны в критериях сопоставимости с Объектом оценки, принадлежащим продавцам на праве собственности. Таким образом, поправки на качество прав не требуется.

3. Корректировка на условия оплаты. По всем объектам сравнения условия оплаты стандартные - в денежной форме, поэтому корректировка не требуется.

4. Целевое назначение. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. В нашем случае объекты аналоги имеют одинаковое назначение с Объектом оценки, корректировка не требуется.

5. Уторговывание. У объектов аналогов указана цена предложения. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Средняя скидка, которую оказывает Продавец Покупателю при продаже нежилой недвижимости, в настоящее время, составляет 10-25 % в зависимости от типа, размера и стоимости объекта.

В настоящее время экономические показатели, в связи с экономическим кризисом, несколько замедлили рост, а на ряде предприятий наметилась обратная экономическому росту тенденция. Это проявляется в основном в снижении роста денежных доходов как предприятий и организаций, так и всего населения области в целом, в снижении спроса на недвижимость, снижении спроса и арендных ставок в первую очередь на коммерческую и производственную недвижимость.

Учитывая сложившуюся ситуацию в области, спрос на нежилую недвижимость, местоположение объекта оценки, проанализировав косвенные признаки внешнего воздействия к нашим объектам, применяем корректировку в размере 23% (скидка на цены нежилых, торгово-офисных помещений. Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г.).

6. Место расположение. Аналоги имеют различное местоположение в пределах города, в результате анализа рынка нежилых помещений, выявлена взаимосвязь месторасположения объекта от его цены. Согласно табл. 12, стр. 27, корректировка для зданий расположенных в районе КЗКТ относительно стоимости зданий и помещений расположенных в центральной части города, необходимо корректировать с учетом коэффициента 0,8.

7. Состояние. Объекты, требующие ремонта перед началом эксплуатации, сокращают прибыль на данный момент (расходы на доработку), что снижает их привлекательность для потенциального покупателя. Объекты оценки имеют аналогичное техническое состояние с объектами Аналогами. Корректировку не проводим.

8. Материал стен. Объект оценки и аналоги расположены в капитальных зданиях. Корректировка по данному элементу сравнения не проводим.

9. Корректировка на красную линию. Объект оценки и Аналоги (офисные помещения) находятся в зданиях, расположенных на первой линии. Корректировку не проводим.

10. Корректировка на наличие отдельного входа.

Согласно справочника оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г., корректировка на цены офисных помещений не имеющих отдельного входа относительно цены аналогичных помещений имеющих отдельный вход, составляет 0,85.

11. Корректировка на масштаб. Объект оценки (офисное здание по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3) имеет общую площадь 5 608,2 м², в настоящее время, продажа таких объектов явление крайне редкое. Это связано с тем, что экономические показатели, в связи с экономическим кризисом, замедлили рост, это проявляется в основном, в снижении роста денежных доходов как предприятий и организаций, так и всего населения области в целом, в снижении спроса на недвижимость, снижении спроса в первую очередь на коммерческую недвижимость. Предложение торгово-офисной недвижимости значительно превышает спрос (в десятки раз, источник информации <http://dom.45.ru/realty>). Спросом в основном пользуются помещения площадью до 100 м².

Ниже в таблице приведен диапазон скидок для торгово-офисных помещений, взятый из «Справочника оценщика недвижимости», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2014 году, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.

Таблица 32.

Площадь, м ²	Общая площадь (фактор масштаба)			
	До 100	100-300	300-1000	Свыше 1000
До 100	1,0	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,0	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,0	0,95
Свыше 1000	1,16	1,14	1,06	1,0

12. Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи. Срок экспозиции - время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени и от качества объектов. Поскольку в расчетах используется информация актуальная, все объекты аналоги предложены к продаже на момент проведения оценки (июль 2015 г.), корректировка по данному фактору не проводилась.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании.

8.3. Определение стоимости

В таблице 33 приведен расчет стоимости одного м² площади для помещений, расположенных в здании по адресу: г. Курган, ул. Неvejeина, 3.

Таблица 33.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес, район	Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3	Курганская обл., г. Курган, Ул. Некрасова	Курганская обл., г. Курган, Ул. Пушкина	Курганская обл., г. Курган, Ул. Омская, 101	Курганская обл., г. Курган, Ул. Карла Маркса, 86
Площадь, м ² .		404	242	239,6	70
Цена объекта – аналога, руб.	Определяется	15 000 000	9 500 000	7 950 000	2 700 000
Стоимость 1 м ² . руб.		37 129	39 256	33 180	38 571
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,77	0,77	0,77	0,77
Цена после корректировки, руб.		28 589	30 227	25 549	29 700
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		28 589	30 227	25 549	29 700
Местоположение	Район КЗКТ	Центральная часть города	Центральная часть города	Приближенная к центру часть города	Центральная часть города
Корректировка на местоположение		0,8	0,8	1,0	0,8
Цена после корректировки, руб.		22 871	24 182	25 549	23 760
Характер использования	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Корректировка на характер использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		22 871	24 182	25 549	23 760
Площадь помещений	5 608,2	404	242	239,6	70
Корректировка на масштаб		0,95	0,88	0,88	0,86
Цена после корректировки, руб.		21 728	21 280	22 483	20 434
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		21 728	21 280	22 483	20 434
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Корректировка на Материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, руб.		21 728	21 280	22 483	20 434
Расположение «красная линия»	«красная линия»	«красная линия»	«красная линия»	«красная линия»	«красная линия»
Корректировка на красную линию		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		21 728	21 280	22 483	20 434
Наличие отдельного входа	нет	нет	отдельный вход	нет	отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		1,0	0,85	1,0	0,85
Цена после корректировки, руб.		21 728	18 088	22 483	17 369
Дата выставления на торги/дата продажи		Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		21 728	18 088	22 483	17 369
Количество поправок		3	4	2	4
Весовой коэффициент		0,25	0,18	0,39	0,18
Взвешенная стоимость 1 м ² , руб.		5 432	3 255	8 768	3 126
Итого стоимость 1 м ² , руб.	20 582				

Рассчитаем веса каждого аналога:

$$W2 = W4 = \frac{1/4}{1/3+1/4+1/2 + 1/4} = 0,18.$$

$$W1 = \frac{1/3}{1/3+1/4+1/2 + 1/4} = 0,25.$$

$$W3 = \frac{1/2}{1/3+1/4+1/2 + 1/4} = 0,39.$$

На основании анализа рынка продаж (предложений) можно с большой долей вероятности, сделать вывод, что средняя стоимость 1 м² нежилых офисных помещений, в удовлетворительном состоянии, расположенных в примерно одинаковых бизнес районах города (район КЗКТ), составляет **20 582** рублей.

Корректировка на этаж.

Согласно справочника оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г., корректировка на цены офисных помещений, расположенных на втором этаже и выше относительно цены аналогичных помещений, расположенных на первом этаже здания, составляет 0,75.

Расположение	Площадь, м ²	Корректировка на этаж	Стоимость, 1 м ² руб.	Стоимость, руб.
Площадь 1 этажа, основная, канцелярская м ² (площади, которые возможно продать, без учета вспомогательных площадей)	1 403,8	1,0	20 582	28 893 011
Площадь 2-4 этажей, основная, канцелярская м ² (площади, которые возможно продать, без учета вспомогательных площадей)	4 204,4	0,75	15 434	64 890 710
Итого:				93 783 721

Таким образом, стоимость здания, общей площадью 5 608,2 м² расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, 3, определенная сравнительным подходом, с учетом округления, без учета НДС, составляет: 93 784 000 руб.

9. Определение стоимости здания доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости, который не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов.

Основное достоинство доходного подхода заключается в его нацеленности в будущее, в том, что при правильном применении он позволяет учесть все будущие выгоды. Но из-за того, что при его использовании приходится оперировать в основном прогнозными данными, подход достаточно сложен для корректного применения.

Оценка любого объекта зависит, прежде всего, от ожидающих его перспектив. Очень важно, когда собственник будет получать доходы, и с каким риском они связаны. При расчете величины стоимости объекта методами доходного подхода эти факторы учитываются.

Наиболее приемлем к оценке доходный подход при наличии у какого-либо субъекта отношений инвестиционных мотивов. Ведь при вложении денег, например, в объект коммерческой недвижимости или в предприятие, инвестор покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, оборудования и т.д., а поток будущих доходов, который позволит окупить вложенные средства и получить прибыль.

Таким образом, доходный подход всегда применяется при определении инвестиционной стоимости объекта и очень часто – для определения обоснованной рыночной стоимости.

Обычно выделяют два метода доходного подхода:

1. метод прямой капитализации дохода;
2. метод дисконтирования денежных потоков (ДДП).

При использовании обоих методов оценщик прогнозирует будущие доходы от функционирования объекта, а затем преобразовывает их в текущую (приведенную) стоимость. Для обоих методов ставки и коэффициенты определяются на основе данных рынка с использованием принципов полезности, ожидания и замещения.

Главное различие методов в том, что при капитализации берется так называемый репрезентативный доход (чистый операционный доход, денежные поступления до уплаты

налогов) за один временной период (обычно год), который преобразуется в показатель текущей стоимости путем деления на ставку капитализации. При дисконтировании делается прогноз будущих доходов на несколько периодов, а затем они по отдельности приводятся к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Выбор между методами прямой капитализации и ДДП зависит от вида оцениваемого объекта, экономического срока его службы, а также от качества, количества и продолжительности поступления дохода. Качество и количество информации по сопоставимым объектам тоже оказывают влияние на выбор метода – имеется в виду определение ставок капитализации и дисконта и выбор метода оценки ставки возмещения.

Для данных объектов, сдача в аренду которых может приносить стабильный доход, применяем метод прямой капитализации. При этом стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где:

C – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб.;

K – ставка капитализации.

9.1. Расчет ставки капитализации

Расчет коэффициента капитализации может быть произведен несколькими методами. В данной работе применен кумулятивный метод (методом суммирования).

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, и состоит из ставки доходности инвестиций (капитала) и нормы возврата капитала.

$$K = R_y + SFF$$

где: K – общая ставка капитализации;

R_y – ставка доходности инвестиций;

SFF – ставка возврата капитала (ставка возмещения).

Ставка доходности инвестиций R_y определяется также методом кумулятивного построения, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на низкую ликвидность, риски за менеджмент и на инвестиционные риски.

Безрисковая ставка принимается в размере 11,22%³ (Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ). Источник информации: Официальное сообщение ЦБР. Департамент внешних и общественных связей. Москва, тел.: (495)771-4417; <http://www.cbr.ru>

Премия за риск зависит от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Премия за низкую ликвидность отражает тот факт, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость из всех активов является наименее ликвидной. Премия за низкую ликвидность, связанная с потерями при реализации недвижимости из-за недостаточной развитости или устойчивости рынка. Расчет данной поправки произведен в рамках определения внешнего износа при применении затратного подхода.

Компенсация на низкую ликвидность определена в размере 20 %.

Премия за инвестиционный менеджмент связана с тем, что доходы от любого объекта недвижимости требуют постоянного управления. Таким образом, инвестиционный менеджмент

³ http://www.rosevrobank.ru/invest/analytcs/reviews_gko/archive/

представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций поправка на риск составляет 1-10%.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы. Будущему владельцу недвижимости нужно иметь полное представление о дополнительных расходах, связанных с инвестиционным менеджментом. Более высокая требуемая норма прибыли, связанная с этими дополнительными расходами, сокращает величину будущего дохода, уменьшая тем самым текущую стоимость вложений в недвижимость по сравнению с другими помещениями капитала, которые требуют меньших расходов на управление.

С учетом того, что оцениваемый объект представляет собой объект с довольно сложным управлением, данная премия, по мнению Оценщика, составит 5%.

Поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка рассчитывается на основании анализа рисков, наиболее актуальных для инвестиций в объект оценки. Риски вложения в объект оценки подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Как правило, на рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с использованием объекта и защитой окружающей среды и т.д.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности.

Динамичный риск может быть определен как вероятность получения прибыли или потерь, в частности, из-за экономической конкуренции. Динамичный риск связан с изменением в системе внешних связей объекта.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. Размер премии за данный вид риска в отечественной литературе колеблется в диапазоне 0-5%.

В виду того, что возможные инвестиции в оцениваемые объекты принесут доход не сразу, а только через значительное время, поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка с учетом общей экономической ситуацией и с учетом реального спроса и предложения на рынке офисных помещений г. Кургана, составит более 5 %. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет поправки на риск вложения в конкретный сегмент рынка

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный										1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный								1		
Неполучение арендных платежей	динамичный										1

Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Выводы											
Количество наблюдений		4	0	0	1	1	0	0	1	0	3
Взвешенный итог		4	0	0	4	5	0	0	8	0	30
Сумма		51									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		5.1									

Вторая составляющая ставки капитализации – ставка возврата капитала. Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения поправки к ставке капитализации.

Таким образом, для получения коэффициента капитализации необходимо определить норму возврата капитала, так как прогнозируется изменение в стоимости актива.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Предполагается, что суммы возврата капитала будут реинвестироваться по ставке доходности инвестиций, поэтому расчет ставки капитализации следует проводить по методу Инвуда. По указанному методу норма возврата капитала равна фактору фонда возмещения при той же ставке дохода. Срок возврата капитала определен в соответствии с оставшимся сроком экономической жизни объекта.

Предполагается, что суммы возврата капитала будут реинвестироваться по ставке доходности инвестиций, поэтому расчет ставки капитализации следует проводить по методу Инвуда. По указанному методу норма возврата капитала равна фактору фонда возмещения при той же ставке дохода. Срок возврата капитала определен в соответствии с оставшимся сроком экономической жизни объекта.

Ставка возврата капитала определяется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{1 - (1 + i)^{-N}} \times 100\%$$

где: i – безрисковая ставка;

N – срок возврата капитала.

Рассмотрим «Методику определения аварийности строений» МГСН 301.03-97, где физические износы определены методом срока жизни. Следует отметить, что в соответствии с МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» п.1.5 «...аварийное состояние зданий или отдельной конструкции, износ которой влияет на прочность и устойчивость всего здания, может наступить при физическом износе 70 -75 % для каменных зданий ...».

Физический износ оцениваемого здания определен в размере 40 %.

Возраст оцениваемого объекта 50 лет.

Таким образом, срок экономической жизни определен в размере 90 лет.

Срок возврата капитала определен в соответствии с оставшимся сроком экономической жизни объектов 40 лет.

Ставку возврата капитала, для здания заводоуправления принимаем 1,0%.

Коэффициент капитализации для здания заводоуправления равен:	
- безрисковая ставка	11,22 %
- риск инвестиционный	5,0 %
- низкая ликвидность	20,0 %
- риск вложения в конкретный сегмент рынка	<u>5,1 %</u>
	41,31 %
б) ставка возврата капитала	1,0 %
Итого:	42,31 %

Коэффициент капитализации для здания заводоуправления определен в размере 42%.

9.2. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами. В данном расчете величина дохода от сдачи помещений в аренду равна фактически величине потенциального валового дохода, получаемого арендодателем с учетом недозагрузки помещений.

Чистый операционный доход будет определен из расчета средней арендной платы за подобные помещения.

9.2.1. Расчет арендных ставок для офисных помещений

Таблица 36. Данные по аренде объектов аналогов

	Адрес	Площадь кв. м.	Величина арендной платы руб. месяц / Величина арендной платы руб. м ² месяц	Характеристика
1	Куйбышева ул., д. 12 Помещение предложение	362,9	159 000 / 438	Офисные помещения Отдельный вход. Центральная часть города. Техническое состояние удовлетворительное
2	Гоголя ул., д. 386 Помещение предложение	250	580	Офисные помещения Первый этаж, отдельный вход. Центральная часть города. Техническое состояние удовлетворительное
3	Омская ул., д. 101 Помещение предложение	239	59 000 / 247	Торгово-офисные помещения Первый этаж, отдельный вход. Приближенная к центру часть города. Техническое состояние удовлетворительное
4	Карельцева ул., д. 105 Помещение предложение	70	35 000 / 500	Торгово-офисные помещения Первый этаж, отдельный вход. Центральная часть города. Техническое состояние удовлетворительное

Источник информации: <http://45.ru/realty>. Подробное описание объектов см. Приложение к Отчету.

У представленных объектов сравнения передаваемые права собственности (полное право), условия финансирования (рыночные), условия продажи (рыночные) и рыночные условия (дата продажи) являются аналогичными.

1. Выбор единицы сравнения

Объект оценки имеет в документах единицу измерения (площадь) в кв.м., поэтому в расчетах будем использовать размеры (площадь) объекта оценки и всех объектов аналогов так же в кв.м.

2. Корректировка на качество прав.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при наличии обременений на право пользования. Обременения могут быть ситуационные (ограничения посещения), функциональные обременения и ограничения на использование энергетических, материальных ресурсов.

Все аналоги подобраны в критериях сопоставимости с Объектом оценки, принадлежащим продавцам на праве собственности. Таким образом, поправки на качество прав не требуется.

3. Корректировка на условия оплаты.

По всем объектам сравнения условия оплаты стандартные - в денежной форме, поэтому корректировка не требуется.

4. Целевое назначение. Использование.

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. В нашем случае объекты аналоги имеют одинаковое назначение с Объектом оценки - торговое-офисное использование, корректировка не требуется.

5. Уторговывание.

У объектов аналогов указана цена предложения. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Средняя скидка которую оказывает Продавец Покупателю при аренде недвижимости, в настоящее время, составляет 6-18 % (Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г.), в зависимости от типа, размера и стоимости объекта. Корректировку принимаем 12%

6. Корректировка на масштаб.

Ниже в таблице приведен диапазон скидок для торгового-офисных помещений, взятый из «Справочника оценщика недвижимости», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2014 году, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.

Таблица 37.

Площадь, м ²	Общая площадь (фактор масштаба)			
	До 100	100-300	300-1000	Свыше 1000
До 100	1,0	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,0	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,0	0,95
Свыше 1000	1,16	1,14	1,06	1,0

7. Место расположение.

Аналоги имеют различное местоположение, в результате анализа рынка офисных помещений в пределах центральной части города, не выявлена четкая взаимосвязь месторасположения помещения от его цены. Корректировку не проводим.

Аналоги имеют различное местоположение в пределах города, в результате анализа рынка нежилых помещений, выявлена взаимосвязь месторасположения объекта от его цены. Стоимость аренды для зданий, расположенных в районе КЗКТ относительно стоимости зданий и помещений, расположенных в центральной части города, необходимо корректировать с учетом коэффициента 0,8.

8. Корректировка на красную линию.

Объект оценки и Аналоги находятся в зданиях, расположенных на первой линии. Корректировку не проводим.

9. Корректировка на наличие отдельного входа.

Согласно справочника оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г., корректировка на цены аренды офисных помещений, имеющих отдельный вход относительно цены аналогичных помещений не имеющих отдельного входа, составляет 0,86. Объект оценки (помещения в здании) не имеет отдельного входа, Аналоги имеют отдельный вход. Проводим корректировку.

Таблица 38. Определение величины арендной платы

№№	Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	438	580	247	500
	Корректировки (поправки) на:				
1	Передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0
2	Условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0
3	Условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0
4	Время продажи/предложения	1,0	1,0	1,0	1,0
5	Уторговывание	0,88	0,88	0,88	0,88
6	Отдельный вход	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Местоположение	0,8	0,8	1,0	0,9
8	Назначение	1,0	1,0	1,0	1,0
9	Красная линия	1,0	1,0	1,0	1,0
10	Тип объекта	1,0	1,0	1,0	1,0
11	Размер	0,95	0,88	0,88	0,86
12	Состояние	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.	293	359	191	340
	Количество корректировок	3	3	2	3
	Весовой коэффициент	0,22	0,22	0,34	0,22
	Взвешенная стоимость 1 м ² . руб.	64,5	79,0	65,0	74,8
	Итого стоимость 1 м². руб.	283			

Рассчитаем веса каждого аналога:

$$W1=W2 = W4 = \frac{1/3}{1/3+1/3+1/2 + 1/3} = 0,22.$$

$$W3 = \frac{1/2}{1/3+1/3+1/2 + 1/3} = 0,34.$$

Таким образом, стоимость аренды 1 м² офисных помещений, в районе «КЗКТ» г. Кургана, составляет **283 руб./м²**.

Корректировка на этаж.

Согласно справочника оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г., корректировка на цены аренды офисных помещений, расположенных на втором этаже и выше относительно цены аналогичных помещений, расположенных на первом этаже здания, составляет 0,86.

Таблица 39

Расположение	Корректировка на этаж	Величина арендной платы, 1 м ² руб.
Площадь 1 этажа	1,0	283
Площадь 2-4 этажей	0,86	244

9.2.2. Определение валового дохода для административного здания Потери от незанятости при сборе арендной платы

Величина потерь (вакансий) от неполного использования площадей – 10-28 % сложилась как средневзвешенное значение (Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г.). Потери от неполного использования для всех функциональных помещений, с учетом масштаба объекта принимаем 25 %

Определение валового дохода

Таблица 40

Потенциальный валовой доход от использования помещений в год, руб., в том числе:	
Потенциальный валовой доход от использования помещений на 1 этаже, 1 м ² , в год, руб.	283 x 12 = 3396
Площадь на 1 этаже, м ²	1 403,8
Потенциальный валовой доход от использования помещений в год, руб.	4 767 305
Потенциальный валовой доход от использования помещений на 2-4 этаже, 1 м ² , в год, руб.	244 x 12 = 2 928
Площадь на 2-5 этаже, м ²	4 204,4
Потенциальный валовой доход от использования помещений в год, руб.	12 310 483
Суммарный потенциальный валовой доход в год, руб.	17 077 788
Потери от неполного использования, %	25
Действительный валовой доход, в год, руб.	12 808 341

Таким образом, действительный валовой доход от использования площадей здания в год составит **12 808 341 руб.**

9.2.3. Расчет чистого операционного дохода, операционных расходов

Операционные расходы по содержанию торгово-офисных объектов составляет 13-33%. Операционные расходы определены в размере 27% ДВД. Данный показатель определен согласно справочнику оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2014 г.).

Операционные расходы по содержанию помещений, принимаем 3 458 252 руб.

*Таким образом, чистый операционный доход от использования площадей, составит
9 350 088 руб. в год.*

9.3. Определение стоимости здания, общей площадью 5 608,2 м² расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, 3

1. Потенциальный валовой доход – 17 077 788 руб.
 2. Действительный валовой доход – 12 808 341 руб.
 3. Чистый операционный доход – 9 350 088 руб.
 4. Коэффициент капитализации - 0,42
- Стоимость определяется по формуле:

$$COO = 9\,350\,088 \div 0,42 = 22\,262\,114 \text{ руб.}$$

Стоимость объекта недвижимости - здания, общей площадью 5 608,2 м² расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, 3, определенная доходным подходом, с учетом округления, без учета НДС, составляет 22 262 000 руб.

10. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

(согласование результатов)

Как следует из положений Стандартов «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным». Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.

3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Существует два базовых метода взвешивания:

1. Метод математического взвешивания;

2. Метод субъективного взвешивания;

При субъективном взвешивании оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Однако основным недостатком является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, что особенно важно при использовании объектов как единый комплекс. Кроме того, в оценке использовались нормативные сведения, которые далеки от ситуации на рынке. Затратный подход не учитывает ряд рыночных факторов, таких как: рыночная конъюнктура, тенденции изменения рыночной ситуации, местоположение объектов. Поэтому, влияние стоимости, полученной затратным подходом, на величину рыночной стоимости должно быть ограниченным.

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

1. Это единственный метод, базирующийся на рыночных ценах;
2. Данный метод отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

В то же время, отсутствие на рынке предложений аналогичных зданий, продажа зданий площадью свыше 5 600 м², для города Кургана явление единичное, а также использование усредненной ценовой информации по продажам офисных помещений, которые по своим основным ценообразующим характеристикам значительно отличаются от оцениваемого объекта, значительно понижают достоверность результата. Поэтому, влияние стоимости, полученной сравнительным подходом, на величину рыночной стоимости должно быть так же ограниченным.

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно дохода, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Стоимость, полученная данным методом имеет наибольшее влияние на итоговую величину рыночной стоимости при оценке коммерческой недвижимости.

На следующем этапе расчетов необходимо присвоить весовые коэффициенты каждому из полученных значений, исходя из того, что сумма коэффициентов должна равняться единице.

Ранее, различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости имущества. Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

В связи с вышесказанным, веса были распределены следующим образом: доходный – 0,5; затратный – 0,05, сравнительный – 0,45.

Далее Оценщиком была определена величина рыночной стоимости объекта оценки путем согласования результатов подходов к оценке, примененных в данном Отчете и весов этих подходов.

Применяя различные подходы и методы оценки, приходим к следующим результатам:

Таблица 41. Согласование результатов

Подходы	Стоимость, руб.	Весовой коэф.	Стоимость, руб.
Затратный подход	139 280 000	0,05	6 964 000
Сравнительный подход	93 784 000	0,45	42 202 800
Доходный подход	22 262 000	0,5	11 131 000
Итого, руб.:			60 297 800

**Стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д) расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3, по состоянию на 20 августа 2015 г., с учетом округления, без учета НДС, составляет: 60 300 000 рублей.
(Шестьдесят миллионов триста тысяч рублей)**

Стоимость земельного участка расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3, по состоянию на 20 августа 2015 г., с учетом округления, составляет: 510 000 рублей. (Пятьсот тысяч рублей)

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

На основании Договора об оценке имущества, в которое размещаются средства пенсионных резервов №225-11 от «16» августа 2011 года и Дополнительного соглашения от 04 августа 2015 г. НЭАЦ «ИнформПроект» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 и земельного участка расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3.

Объекты оценки находятся в собственности Негосударственного пенсионного фонда «Профессиональный» (ОАО).

Дата проведения оценки 20 августа 2015 года.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 и земельного участка.

Эта оценка была проведена в соответствии с «Федеральными стандартами оценки», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2, по состоянию на 20 августа 2015 г., без учета НДС, составляет:

60 300 000 рублей.

(Шестьдесят миллионов триста тысяч рублей)

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3, по состоянию на 20 августа 2015 г., составляет:

510 000 рублей.

(Пятьсот десять тысяч рублей)

Стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д) расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 и земельного участка расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина 3, по состоянию на 20 августа 2015 г., с учетом округления, без учета НДС, составляет:

60 810 000 рублей.

(Шестьдесят миллионов восемьсот десять тысяч рублей)

12. Перечень используемых материалов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7), утвержденные Постановлениями Правительства Российской Федерации
4. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.
5. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 496с.
6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. - Москва, "Финансы и статистика", 1998.
7. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
8. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. М., Экономика 1996.
9. Т. Саати. Принятие решений. Подход анализа иерархий //М. «Радио и связь», 1993.
10. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Н. Новгород, 2014.

Оценщик

Лебедев М.Ю.

Приложения:

Копии документов, представленных Заказчиком
Копии документов Оценщиков

Данные по предложениям объектов аналогов земельных участков для расчета в рамках сравнительного подхода

Продам:

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Невежина ул.

1 800 000 руб.

Объявление №26680

Обновлено 29 июля 2015 09:24 Опубликовано 25 февраля 2015 12:26 Просмотров 332

- Расположение: Невежина ул.
- Район города: Западный р-н
- Площадь : 50 сот.
- Тип: Под строительство коммерческих объектов
- Форма собственности: Частная
- Цена общая: 1 800 000 руб.
- Цена за сот. : 36 000 руб.

Детали: газоснабжение, электричество

Дополнительная информация: Земельный участок в собственности, свет, газ.

Контактная информация: garant.kgn@yandex.ru

Продам:

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, 1 Мая ул.

1 100 000 руб.

Объявление №29227

Обновлено 29 июля 2015 07:31 Опубликовано 4 июня 2015 21:11 Просмотров 69

- Расположение: 1 Мая ул.
- Ориентир: Дом Быта, Детский мир, КЗКТ
- Район города: Центральный р-н
- Площадь : 3 сот.
- Тип: Под строительство коммерческих объектов
- Форма собственности: Частная
- Цена общая: 1 100 000 руб.
- Цена за сот. : 366 667 руб.

Детали: газоснабжение, электричество

Дополнительная информация: Продаю участок под строительство коммерческой недвижимости 255 кв.м. Получен градостроительный план. На участке одноэтажное здание 90 кв.м., электричество, газ рядом. Рядом участок 120 кв.м. разрешено использовать под благоустройство к зданию.

Контактная информация: Fironov_45@yahoo.com

Продам:

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Бурова-Петрова ул.

500 000 руб.

Объявление №29804

Обновлено 17 июля 2015 12:13 Опубликовано 17 июля 2015 12:13 Просмотров 14

- Расположение: Бурова-Петрова ул.
- Ориентир: АТЦ РЕНО
- Район города: Центральный р-н
- Площадь : 15 сот.
- Тип: Под строительство коммерческих объектов
- Форма собственности: Частная
- Цена общая: 500 000 руб.
- Цена за сот. : 33 333 руб.

Дополнительная информация: возможен бартер стройматериалы, услуги

Контактная информация: Телефон:

Продам:

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Машиностроителей пр-кт
1 000 000 руб.

Объявление №26970

Обновлено 27 июля 2015 11:43 Опубликовано 12 марта 2015 15:55 Просмотров 351

- Расположение: Машиностроителей пр-кт
- Ориентир: ЖБИ-1
- Район города: Центральный р-н
- Площадь : 100 сот.
- Тип: Под строительство коммерческих объектов
- Форма собственности: Частная
- Цена общая: 1 000 000 руб.
- Цена за сот. : 10 000 руб.

Дополнительная информация: Под производство.

Контактная информация:

45_kontinent@mail.ru

89128353636, 89658353636

Продам:

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Промышленная ул.
1 200 000 руб.

Объявление №27910

Обновлено 28 июля 2015 11:01 Опубликовано 13 апреля 2015 19:13 Просмотров 172

- Расположение: Промышленная ул.
- Ориентир: кабельный завод
- Район города: Центральный р-н
- Площадь : 26 сот.
- Тип: Под строительство коммерческих объектов
- Форма собственности: Частная
- Цена общая: 1 200 000 руб.
- Цена за сот. : 46 154 руб.

Контактная информация:

Телефон:

Данные по предложениям объектов аналогов для расчета объектов в рамках сравнительного подхода

Продам:

Офисное помещение, Некрасова ул.

15 000 000 руб.

Объявление №9214

Обновлено 28 июля 2015 17:33 Опубликовано 12 февраля 2015 15:05 Просмотров 437

- Расположение: Некрасова ул.
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 404 кв.м.
- Тип помещения: Торгово-офисный комплекс
- Цена общая: 15 000 000 руб.
- Цена за кв.м.: 37 129 руб.

Дополнительная информация: 2 этаж торгово-офисного здания, офисы от 12кв.м. до 28 кв.м., интернет, телефон, продаются с мебелью и кондиционерами

Контактная информация: proff-l@mail.ru 8 (3522) 41-14-00

Продам:

Офисное помещение, Пушкина ул., д. 116

9 500 000 руб.

Объявление №9346

Обновлено 28 июля 2015 09:51 Опубликовано 11 марта 2015 14:01 Просмотров 572

- Расположение: Пушкина ул., д. 116
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 242 кв.м.
- Тип помещения: Офисное здание
- Цена общая: 9 500 000 руб.
- Цена за кв.м.: 39 256 руб.

Дополнительная информация: Продаю административное здание в центре города вблизи администрации города Кургана по ул. Пушкина, дом 116. Общая площадь 242 кв.м. Земля в собственности, площадь земельного участка 388 кв.м.

Здание 2 этажа, имеется теплый и сухой подвал. Капитальный ремонт - 2008 год. Полное благоустройство (горячая и холодная вода, центральное отопление, охранная сигнализация, интернет, телефон, противопожарная сигнализация).

Использование здания возможно поэтажно либо блоками (кабинетами)

Контактная информация: bk_zh@mail.ru 411-511

Продам:

Офисное помещение, Омская ул., д. 101к13

7 950 000 руб.

Объявление №8342

Обновлено 29 июля 2015 08:55 Опубликовано 15 сентября 2014 14:16 Просмотров 991

- Расположение: Омская ул., д. 101к13
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 239.6 кв.м.
- Тип помещения: Офисное здание
- Цена общая: 7 950 000 руб.
- Цена за кв.м.: 33 180 руб.

Детали:

- телефон, интернет, сигнализация, автостоянка, парковка

Дополнительная информация: Продается офисное помещение по ул. Омская, д. 101 корпус 13 на 2 этаже площадью 239 кв.м. Сделан евроремонт, стеклопакеты, есть кухня, туалет, водонагреватель, встроенная офисная мебель. Установлены система водяного пожаротушения, охранная сигнализация. Система вентиляции и кондиционирования. Установлены рольставни на входы. Есть телефонная линия и интернет (все с разводкой), спутниковое телевидение.

Парковка у здания.

Контактная информация: crystall45@yandex.ru

Продам:

Офисное помещение, Карла Маркса ул., д. 86

2 700 000 руб.

Объявление №9702

Обновлено 29 июля 2015 10:02 Опубликовано 27 мая 2015 16:11 Просмотров 43

- Расположение: Карла Маркса ул., д. 86
- Ориентир: р-н ТЦ Звездный
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 70 кв.м.
- Тип помещения: 1 этаж
- Цена общая: 2 700 000 руб.
- Цена за кв.м.: 38 571 руб.

Детали: телефон, интернет, сигнализация, автостоянка, парковка, отдельный вход

Дополнительная информация: косметический ремонт, выведено из жилого фонда, развитая инфраструктура района, чистая продажа

Контактная информация:

ooo.diplomat@mail.ru

Данные по предложениям объектов аналогов для расчета объектов в рамках доходного подхода

Сдам в аренду:

Офисное помещение, Куйбышева ул., д. 12

159 000 руб. (без комиссии)

Объявление №8345 Обновлено 29 июля 2015 08:56 Опубликовано 15 сентября 2014 14:39

Просмотров 1 994

- Расположение: Куйбышева ул., д. 12
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 362.9 кв.м.
- Тип помещения: Офисное здание
- Цена за месяц: 159 000 руб.

Детали: телефон, интернет, сигнализация, автостоянка, парковка, отдельный вход

Дополнительная информация: Сдается в аренду офисное помещение по адресу ул. Куйбышева, 12 (цокольный этаж). 2 отдельных входа. Сделан качественный авторский ремонт, светодиодное освещение. Встроенная офисная мебель, встроенная кухня, 2 сан. узла. Обеспечен телефонной линией, интернет.

Контактная информация: crystall45@yandex.ru

Сдам в аренду:

Офисное помещение, Гоголя ул., д. 38б

580 руб. (+комиссия 10 руб.)

Объявление №8786 Обновлено 29 июля 2015 09:23 Опубликовано 24 ноября 2014 12:31

Просмотров 680

- Расположение: Гоголя ул., д. 38б
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 250 кв.м.
- Тип помещения: Отдельно стоящее здание
- Цена за месяц: 580 руб.

Детали: интернет, сигнализация, автостоянка, парковка, отдельный вход

Дополнительная информация: Сдается новое административное 3х этажное здание в центре города Кургана ул. Гоголя 38 Б, общей площадью - 250 кв.м. 1-й, 2-й, этажи 166 кв.м. Имеется охранная, пожарная сигнализация, парковка, сан узел на каждом этаже.

Контактная информация: 2140@45.ru

Сдам в аренду:

Офисное помещение, Омская ул., д. 101корп

59 000 руб. (без комиссии)

Объявление №9558 Обновлено 29 июля 2015 08:56 Опубликовано 24 апреля 2015 16:40

Просмотров 361

- Расположение: Омская ул., д. 101корп
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 239 кв.м.
- Тип помещения: Офисное здание
- Цена за месяц: 59 000 руб.

Дополнительная информация: СДАЕТСЯ офисное помещение по ул. Омская, д. 101 корпус 13 на 2 этаже площадью 239 кв.м. Сделан евроремонт, стеклопакеты, есть кухня, туалет,

водонагреватель, встроенная офисная мебель. Установлены система водяного пожаротушения, охранная сигнализация. Система вентиляции и кондиционирования. Установлены рольставни на входы. Есть телефонная линия и интернет (все с разводкой), спутниковое телевидение. Парковка у здания.

Контактная информация:
crystall45@yandex.ru

Сдам в аренду:

Офисное помещение, Карельцева ул., д. 105

35 000 руб. (без комиссии)

Объявление №9377 Обновлено 28 июля 2015 14:45 Опубликовано 16 марта 2015 12:33

Просмотров 758

- Расположение: Карельцева ул., д. 105
- Ориентир: Шевелевка
- Район города: Центральный р-н
- Площадь: 70 кв.м.
- Тип помещения: 1 этаж жилого дома
- Цена за месяц: 35 000 руб.

Дополнительная информация: Сдается помещение "Бизнес центр на Карельцева" на 1 этаже 35000р без коммунальных на длительный срок. 2 помещения + подсобное помещение + с/у. Без мебели. Доступ в любое время (ключи от всех дверей), пульт от ворот (огороженная территория), парковка.

Контактная информация: a.n.stimul@mail.ru

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Повторное, взамен свидетельства №442605 серия 45 АБ от 02.10.2009 г.

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием
заводоуправления от 10.09.2009г. от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный". ИНН 8602164900. ОГРН
1028600585430. КПП 860201001. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа
регистрации: Администрация г.Сургута. Адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский
автономный округ, г. Сургут, ул. Энгельса,11.

Вид права: собственность

Объект права:

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Инвентарный
номер: 37:401:001:010092530. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: -1.

Адрес (местоположение):

Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2

Кадастровый (или условный) номер:

45-01.01-02.2002-0053

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02:10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор:

/ Кильдюшева О. Л. /



21 МАЯ 2013

45 АА 586162



88

№

Федеральное государственное унитарное предприятие

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"

Федеральное БТИ"

(полное наименование ОПИ - организация технического учета и технической инвентаризации в области капитального строительства)

Курганский филиал

(наименование обособленного подразделения ОПИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

здании

(вид объекта учета)

нежилое здание заводоуправления

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Курганская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Курган
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Курган
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Невская
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОПИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

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

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

Паспорт выполнен по состоянию на

"20" июня 2011 года

Руководитель Службы по инвентаризации



[Handwritten Signature]
(подпись)

(Карпова Л.Г.)

(Фамилия И.О.)

Генеральный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства Курганского филиала ФГБУ «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ» Октябрьский район.
Подпись: *[Handwritten Signature]* дата: *[Handwritten Date]*

Полное наименование учреждения, предприятия или организации
 27.07.11 Институт проблем механики Российской академии наук
 27.07.11 Институт проблем механики Российской академии наук
 27.07.11 Институт проблем механики Российской академии наук

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Должность, фамилия, имя, отчество, дата и место рождения	Должность, фамилия, имя, отчество, дата и место рождения	Должность, фамилия, имя, отчество, дата и место рождения	Подпись и печать ответственного лица
27.07.11	Институт проблем механики Российской академии наук	Доктор технических наук, профессор, член-корреспондент РАН, академик РАН, академик ИГиЛ РАН, академик ИГиЛ РАН, академик ИГиЛ РАН	Мех. инж. соиск.		

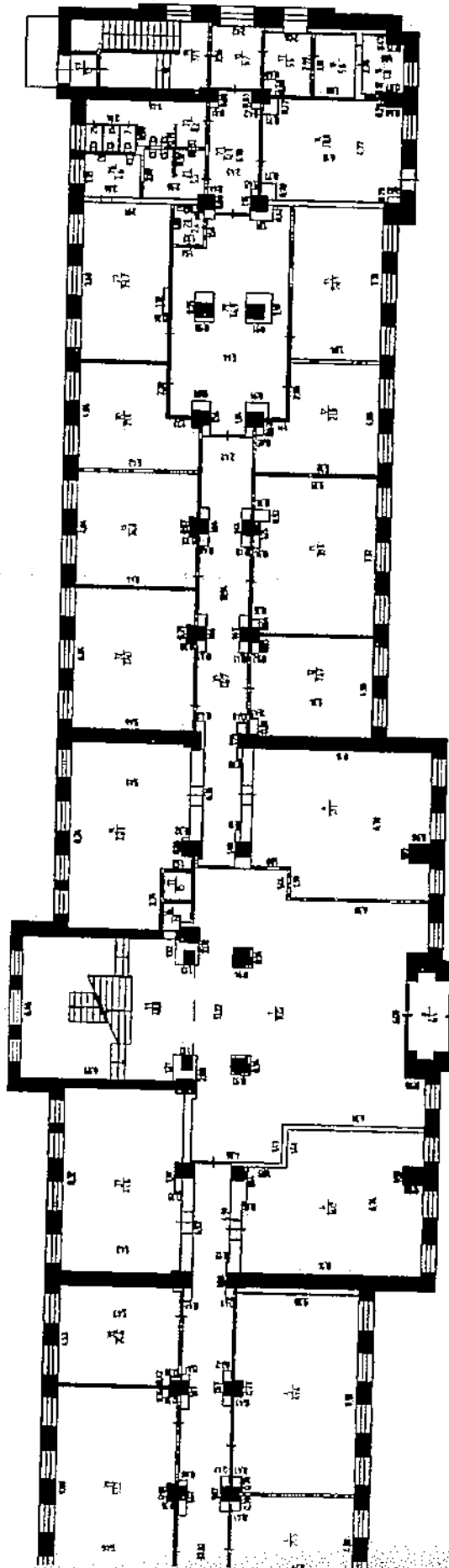
В. С. БЕЛОРУСОВ

Дата записи	Инициалы	Фамилия	Имя	Отчество	Образование				Дата
					Высшее образование	Среднее образование	Среднее специальное образование	Среднее образование	
2008.2		Белорусов	Владимир	Сергеевич	Инженерное	Среднее специальное	Среднее	Среднее	2008.2

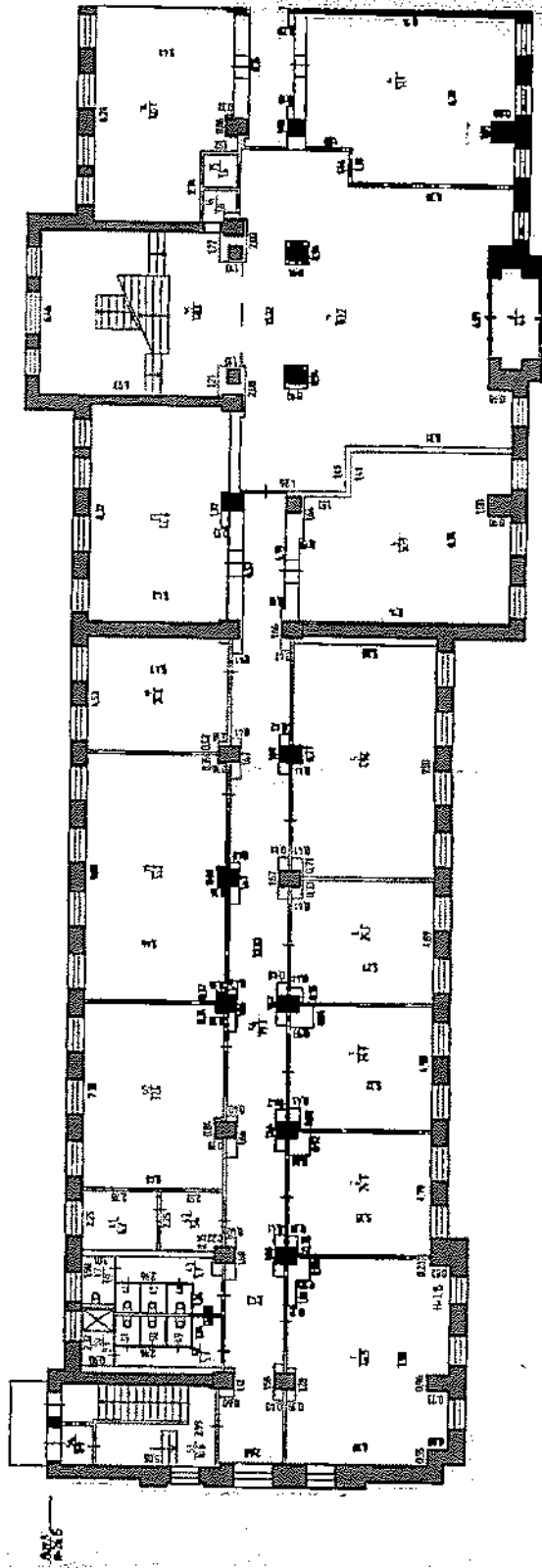
III. ЭКОНОМИКА ЗАДАЧНОГО УЧЕБНОГО

По документам	фактически	запланировано	выполнено	составлено	неисполненные работы	
					по плану	факт
		1542,1				

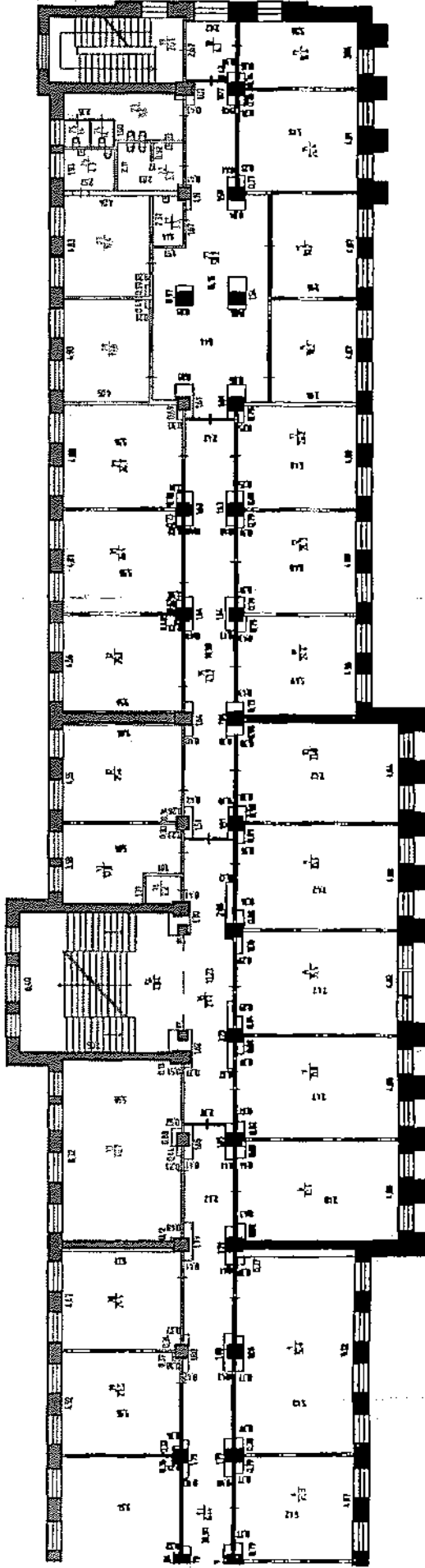
1 STAGE



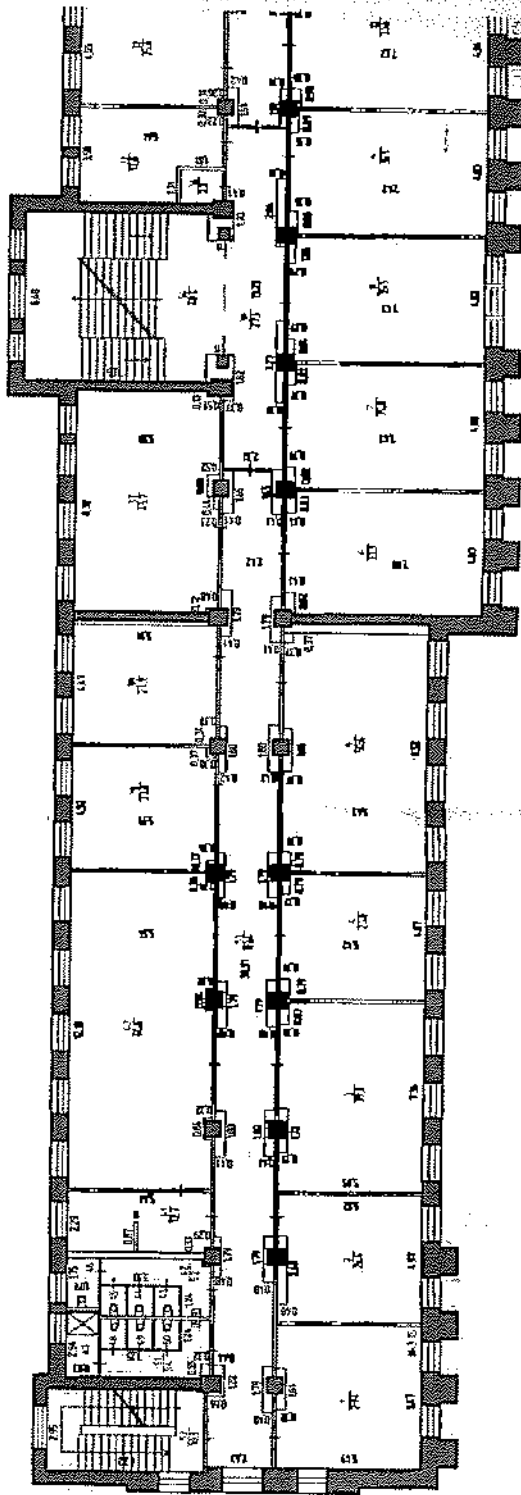
1 STICK



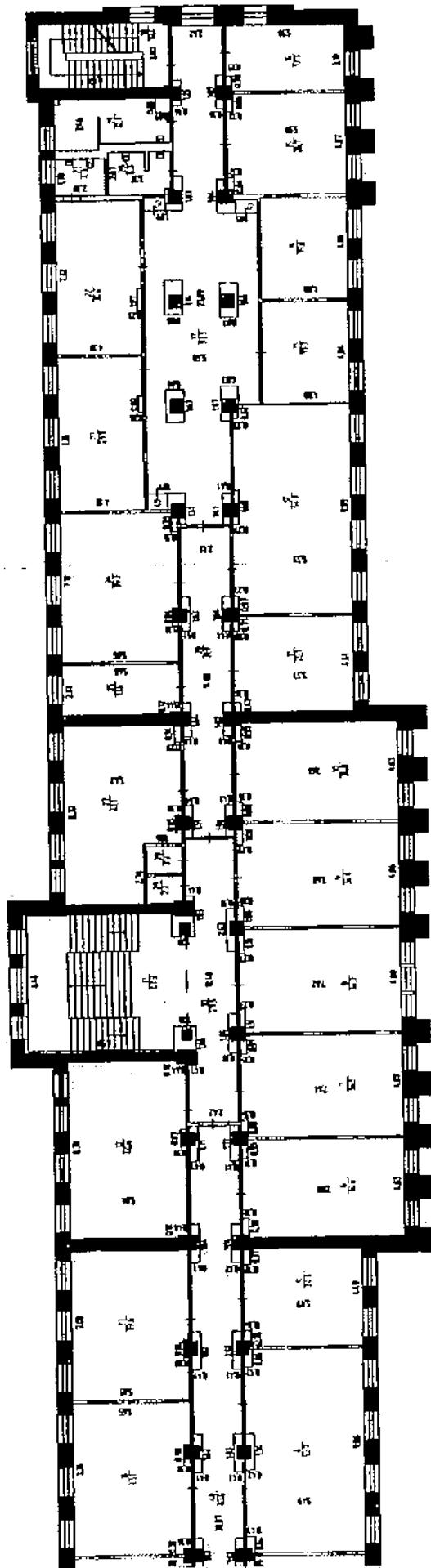
2 этаж



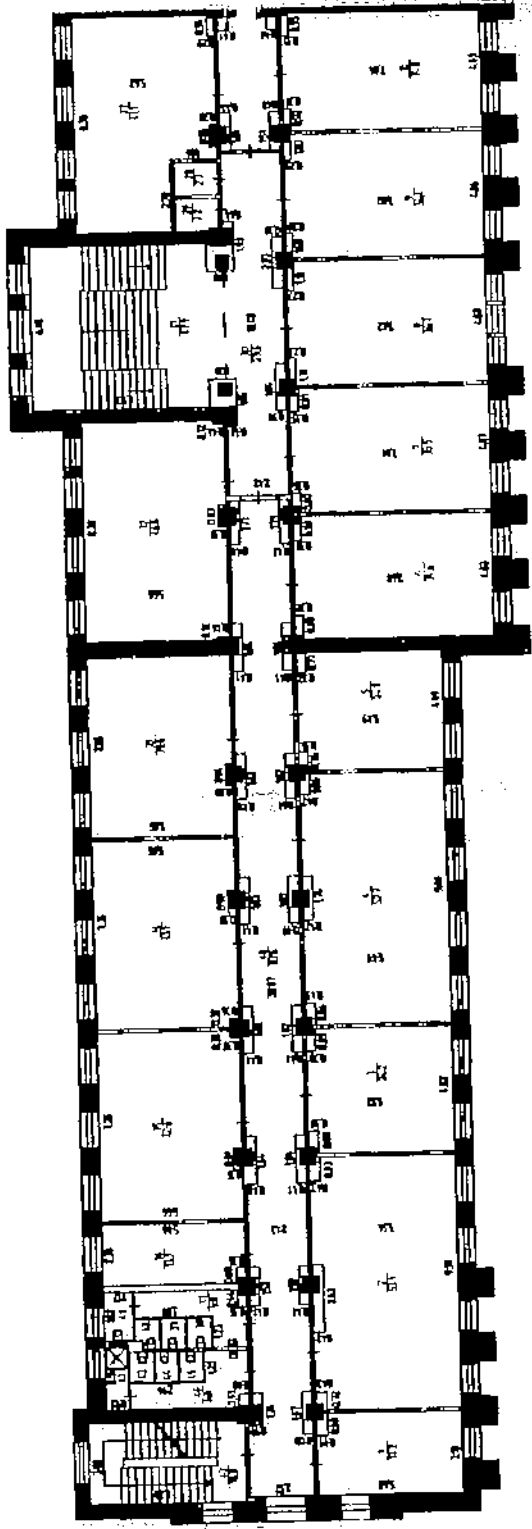
2 STOK



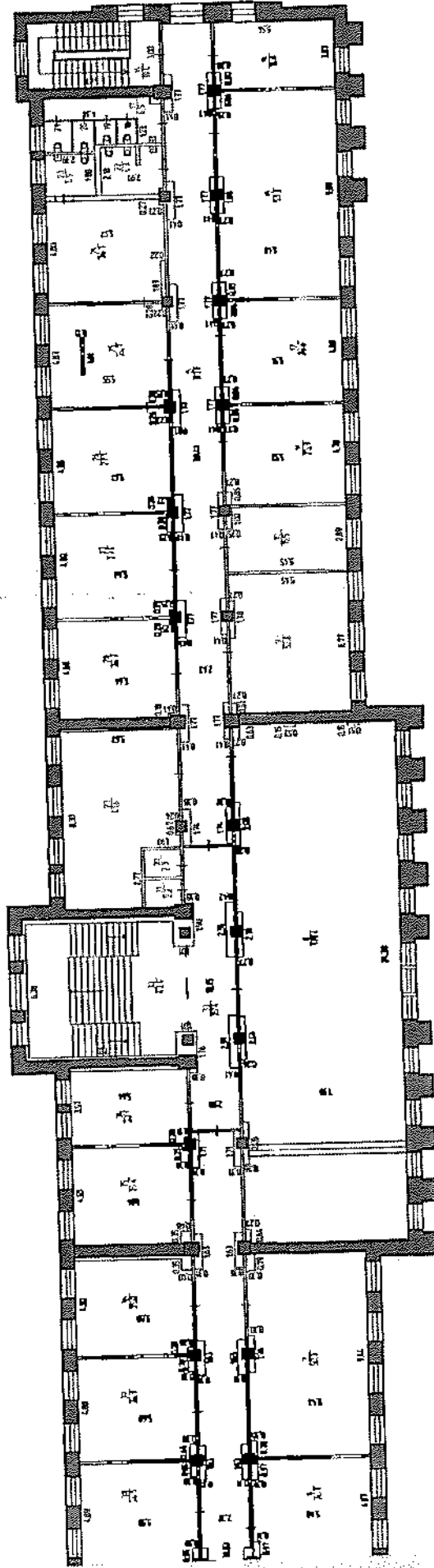
3 этаж



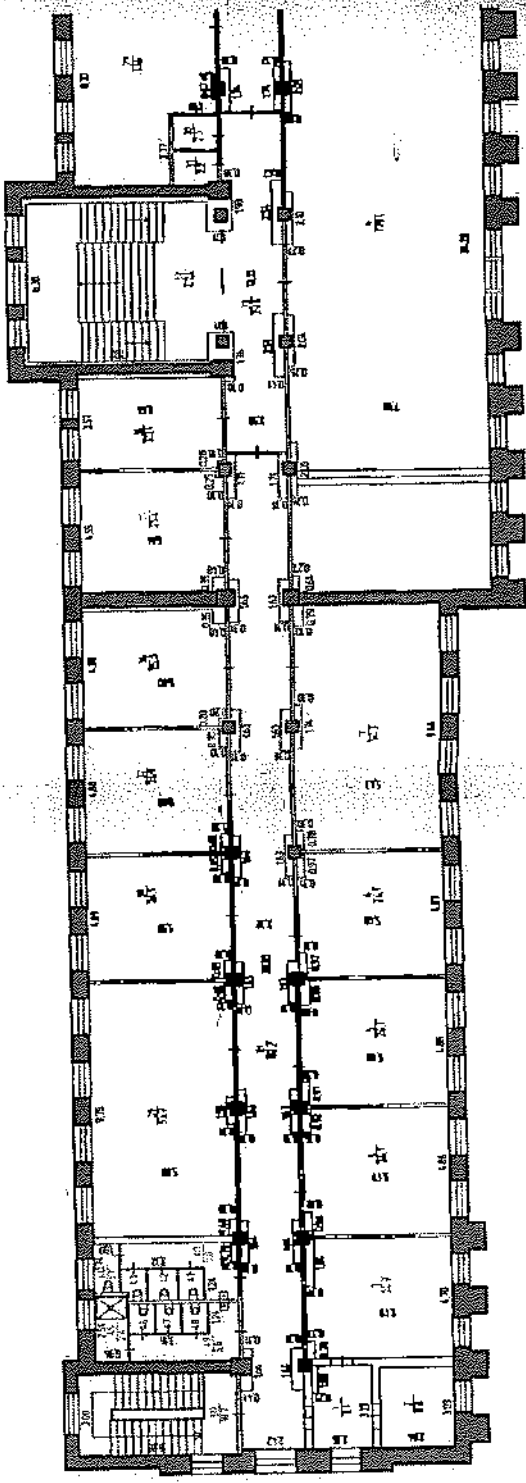
3 STAGE



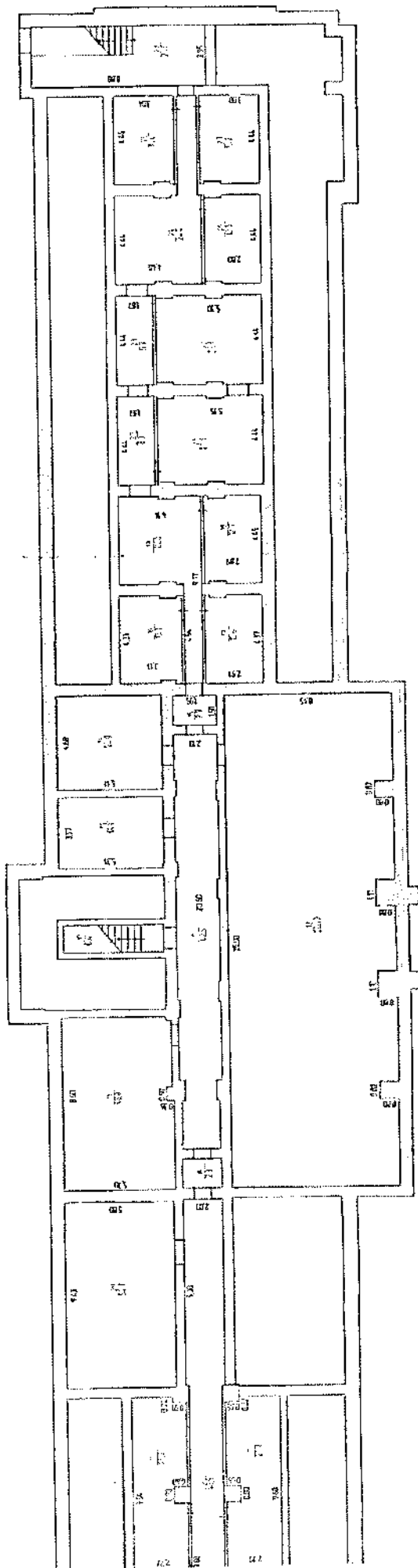
4 STAGE



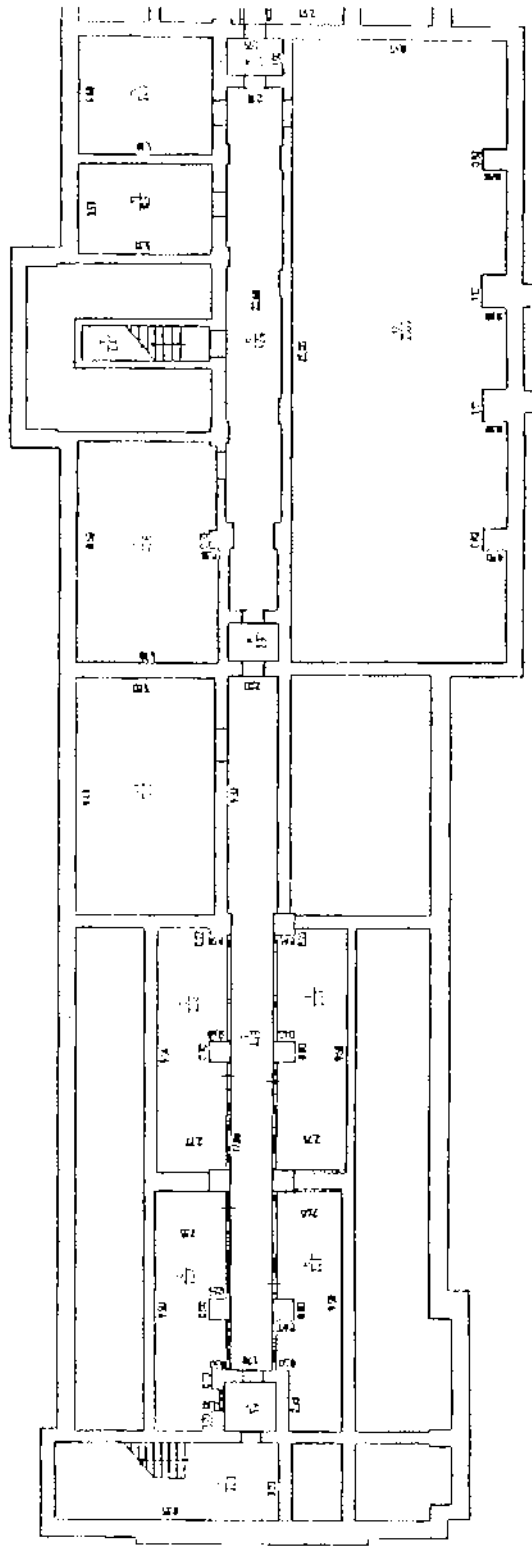
4 STREETS



подвал



ПОДПОЛ



№ п/п	Наименование работ и материалов	Материалы		Трудовые ресурсы		Земельные ресурсы		Инструменты		Транспорт		Средства связи		Средства защиты		Итого		Примечание
		Доски (м³)	Листы (шт)	чел/сут	шт	Доски (м³)	Листы (шт)	чел/сут	шт	Доски (м³)	Листы (шт)	чел/сут	шт	Доски (м³)	Листы (шт)	чел/сут	шт	
1	Дать задание и выдать материалы	0,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5	1	
2	Земля (всего с (то и земля)																	
3	Земля (всего с (то и земля)																	
4	Земля (всего с (то и земля)																	
5	Земля (всего с (то и земля)																	
6	Земля (всего с (то и земля)																	
7	Земля (всего с (то и земля)																	
8	Земля (всего с (то и земля)																	
9	Земля (всего с (то и земля)																	
10	Земля (всего с (то и земля)																	
11	Земля (всего с (то и земля)																	
12	Земля (всего с (то и земля)																	
13	Земля (всего с (то и земля)																	
14	Земля (всего с (то и земля)																	
15	Земля (всего с (то и земля)																	
16	Земля (всего с (то и земля)																	
17	Земля (всего с (то и земля)																	
18	Земля (всего с (то и земля)																	
19	Земля (всего с (то и земля)																	
20	Земля (всего с (то и земля)																	
21	Земля (всего с (то и земля)																	
22	Земля (всего с (то и земля)																	
23	Земля (всего с (то и земля)																	
24	Земля (всего с (то и земля)																	
25	Земля (всего с (то и земля)																	
26	Земля (всего с (то и земля)																	
27	Земля (всего с (то и земля)																	
28	Земля (всего с (то и земля)																	
29	Земля (всего с (то и земля)																	
30	Земля (всего с (то и земля)																	
31	Земля (всего с (то и земля)																	
32	Земля (всего с (то и земля)																	

№	Итого объектов по району	Жилая	Техническая	Производственная (промышленная и торговая)	Складовая	Предмет. культур. объекты, мемориалы	Производственная область		Сельскохозяйственная	Лесная	Учебно-научные учреждения	Лечебно-санитарные учреждения	Культурно-просветительные учреждения	Творческие мастерские	Творческие мастерские	Итого по району, стан, станция	Всего объектов по району, станция	Примечание
							Домовая	Сельскохозяйственная										
34	Итого по району																	
35	Итого по району						43,2									43,2		
36	Итого по району						27,1									27,1		
37	Итого по району						45,7									45,7		
38	Итого по району						24,5									24,5		
39	Итого по району						31,0									31,0		
40	Итого по району						64,5									64,5		
41	Итого по району						12,7									12,7		
42	Итого по району						5,2									5,2		
43	Итого по району						1,2									1,2		
44	Итого по району						1,2									1,2		
45	Итого по району						1,2									1,2		
46	Итого по району						1,9									1,9		
47	Итого по району						2,4									2,4		
48	Итого по району						1,2									1,2		
49	Итого по району						1,2									1,2		
50	Итого по району						1,2									1,2		
51	Итого по району						2,4									2,4		
52	Итого по району						10,3									10,3		
53	Итого по району						63,4									63,4		
54	Итого по району						48,4									48,4		
55	Итого по району						205,2									205,2		
56	Итого по району						118,8									118,8		
57	Итого по району						205,2									205,2		

104

№	Имя (фамилия и имя в латинице)	Дата рождения (ДД.ММ.ГГ)	Пол (мужской/женский)	Информация об участии в соревнованиях		Информация об участии в тренировках		Информация об участии в выставках		Информация об участии в семинарах		Информация об участии в конференциях		Итого
				Участие	Результат	Участие	Результат	Участие	Результат	Участие	Результат	Участие	Результат	
				Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет	
1	Иванов И.И.	15.05.88	Мужской											0
2	Петров П.П.	22.08.90	Мужской											0
3	Сидоров С.С.	03.12.85	Мужской											0
4	Климов К.К.	18.03.92	Мужской											0
5	Лебедев Л.Л.	27.07.89	Мужской											0
6	Зайцев З.З.	09.11.91	Мужской											0
7	Попов П.П.	25.04.87	Мужской											0
8	Соколов С.С.	12.09.93	Мужской											0
9	Васильев В.В.	30.01.86	Мужской											0
10	Антонов А.А.	14.06.94	Мужской											0
11	Кузнецов К.К.	28.10.88	Мужской											0
12	Брицкий Б.Б.	05.02.95	Мужской											0
13	Воробьев В.В.	19.07.89	Мужской											0
14	Григорьев Г.Г.	08.12.91	Мужской											0
15	Давыдов Д.Д.	21.05.87	Мужской											0
16	Ильин И.И.	10.08.93	Мужской											0
17	Петухов П.П.	24.03.86	Мужской											0
18	Смирнов С.С.	07.11.94	Мужской											0
19	Морозов М.М.	16.04.88	Мужской											0
20	Воронов В.В.	29.09.92	Мужской											0
21	Александров А.А.	11.01.85	Мужской											0
22	Козлов К.К.	26.06.97	Мужской											0
23	Леонов Л.Л.	04.02.89	Мужской											0
24	Степанов С.С.	17.07.93	Мужской											0
25	Яковлев Я.Я.	01.12.87	Мужской											0
26	Чернов Ч.Ч.	14.05.95	Мужской											0
27	Шевченко Ш.Ш.	28.08.88	Мужской											0
28	Федотов Ф.Ф.	09.03.92	Мужской											0
29	Харин Х.Х.	22.10.86	Мужской											0
30	Варламов В.В.	05.04.94	Мужской											0
31	Гришин Г.Г.	18.11.89	Мужской											0
32	Павлов П.П.	31.07.91	Мужской											0
33	Семенов С.С.	13.02.87	Мужской											0
34	Волков В.В.	26.09.93	Мужской											0
35	Александров А.А.	08.01.88	Мужской											0
36	Кузнецов К.К.	21.06.95	Мужской											0
37	Ильин И.И.	04.12.89	Мужской											0
38	Петухов П.П.	17.05.92	Мужской											0
39	Смирнов С.С.	30.08.86	Мужской											0
40	Морозов М.М.	12.03.94	Мужской											0
41	Воронов В.В.	25.10.88	Мужской											0
42	Александров А.А.	07.04.96	Мужской											0
43	Козлов К.К.	20.11.90	Мужской											0
44	Леонов Л.Л.	03.07.85	Мужской											0
45	Степанов С.С.	16.02.93	Мужской											0
46	Яковлев Я.Я.	29.09.87	Мужской											0
47	Чернов Ч.Ч.	11.05.95	Мужской											0
48	Шевченко Ш.Ш.	24.12.89	Мужской											0
49	Федотов Ф.Ф.	06.08.92	Мужской											0
50	Харин Х.Х.	19.01.86	Мужской											0
51	Варламов В.В.	02.06.94	Мужской											0
52	Гришин Г.Г.	15.11.88	Мужской											0
53	Павлов П.П.	28.07.91	Мужской											0
54	Семенов С.С.	10.02.87	Мужской											0
55	Волков В.В.	23.09.93	Мужской											0
56	Александров А.А.	05.01.88	Мужской											0
57	Кузнецов К.К.	18.06.95	Мужской											0
58	Ильин И.И.	01.12.89	Мужской											0
59	Петухов П.П.	14.05.92	Мужской											0
60	Смирнов С.С.	27.08.86	Мужской											0
61	Морозов М.М.	09.03.94	Мужской											0
62	Воронов В.В.	22.10.88	Мужской											0
63	Александров А.А.	04.04.96	Мужской											0
64	Козлов К.К.	17.11.90	Мужской											0
65	Леонов Л.Л.	30.07.85	Мужской											0
66	Степанов С.С.	12.02.93	Мужской											0
67	Яковлев Я.Я.	25.09.87	Мужской											0
68	Чернов Ч.Ч.	08.05.95	Мужской											0
69	Шевченко Ш.Ш.	21.12.89	Мужской											0
70	Федотов Ф.Ф.	03.08.92	Мужской											0
71	Харин Х.Х.	16.01.86	Мужской											0
72	Варламов В.В.	29.06.94	Мужской											0
73	Гришин Г.Г.	11.11.88	Мужской											0
74	Павлов П.П.	24.07.91	Мужской											0
75	Семенов С.С.	06.02.87	Мужской											0
76	Волков В.В.	19.09.93	Мужской											0
77	Александров А.А.	01.01.88	Мужской											0
78	Кузнецов К.К.	14.06.95	Мужской											0
79	Ильин И.И.	27.12.89	Мужской											0
80	Петухов П.П.	09.05.92	Мужской											0
81	Смирнов С.С.	22.08.86	Мужской											0
82	Морозов М.М.	04.03.94	Мужской											0
83	Воронов В.В.	17.10.88	Мужской											0
84	Александров А.А.	29.04.96	Мужской											0
85	Козлов К.К.	11.11.90	Мужской											0
86	Леонов Л.Л.	24.07.85	Мужской											0
87	Степанов С.С.	06.02.93	Мужской											0
88	Яковлев Я.Я.	19.09.87	Мужской											0
89	Чернов Ч.Ч.	02.05.95	Мужской											0
90	Шевченко Ш.Ш.	15.12.89	Мужской											0
91	Федотов Ф.Ф.	28.08.92	Мужской											0
92	Харин Х.Х.	10.01.86	Мужской											0
93	Варламов В.В.	23.06.94	Мужской											0
94	Гришин Г.Г.	05.11.88	Мужской											0
95	Павлов П.П.	18.07.91	Мужской											0
96	Семенов С.С.	01.02.87	Мужской											0
97	Волков В.В.	14.09.93	Мужской											0
98	Александров А.А.	27.01.88	Мужской											0
99	Кузнецов К.К.	09.06.95	Мужской											0
100	Ильин И.И.	22.12.89	Мужской											0
101	Петухов П.П.	04.05.92	Мужской											0
102	Смирнов С.С.	17.08.86	Мужской											0
103	Морозов М.М.	29.03.94	Мужской											0
104	Воронов В.В.	11.10.88	Мужской											0
105	Александров А.А.	24.04.96	Мужской											0
106	Козлов К.К.	06.11.90	Мужской											0
107	Леонов Л.Л.	19.07.85	Мужской											0
108	Степанов С.С.	02.02.93	Мужской											0
109	Яковлев Я.Я.	15.09.87	Мужской											0
110	Чернов Ч.Ч.	28.05.95	Мужской											0
111	Шевченко Ш.Ш.	10.12.89	Мужской											0
112	Федотов Ф.Ф.	23.08.92	Мужской											0
113	Харин Х.Х.	05.01.86	Мужской											0
114	Варламов В.В.	18.06.94	Мужской											0
115	Гришин Г.Г.	30.11.88	Мужской											0
116	Павлов П.П.	12.07.91	Мужской											0
117	Семенов С.С.	25.02.87	Мужской											0
118	Волков В.В.	08.09.93	Мужской											0
119	Александров А.А.	21.01.88	Мужской											0
120	Кузнецов К.К.	04.06.95	Мужской											0
121	Ильин И.И.	17.12.89	Мужской											0
122	Петухов П.П.	29.05.92	Мужской											0
123	Смирнов С.С.	11.08.86	Мужской											0
124	Морозов М.М.	24.03.94	Мужской											0
125	Воронов В.В.	06.10.88	Мужской											0
126	Александров А.А.	19.04.96	Мужской											0
127	Козлов К.К.	01.11.90	Мужской											0
128	Леонов Л.Л.	14.07.85	Мужской											0
129	Степанов С.С.	27.02.93	Мужской											0
130	Яковлев Я.Я.	09.09.87	Мужской											0
131	Чернов Ч.Ч.	22.05.95	Мужской											0
132	Шевченко Ш.Ш.	04.12.89	Мужской											0
133	Федотов Ф.Ф.	17.08.92	Мужской											

а) б) в)

Литера по плану здания и его частей	Наименование помещений для подсчета площади по наружному обмеру	Умноженные площади помещений и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)			Объем (м.куб.)
		3	4	5	
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (8,94 \times 0,86) + (2,90 \times 3,03) + 2 \times 25,84 + (5,0 \times 2 \times 0,80) + (6,93 \times 0,65) + (0,65 \times 0,37)$	1542,1	3,65	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (8,94 \times 0,86) + (2,90 \times 3,03) + 2 \times 25,84 + (5,0 \times 2 \times 0,80) + (6,93 \times 0,65) + (0,65 \times 0,37)$	1515,3	9,89	15077
	подвал	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (8,94 \times 0,86) + (2,90 \times 3,03) + 2 \times 25,84 + (5,0 \times 2 \times 0,80) + (6,93 \times 0,65) + (0,65 \times 0,37)$	1542,1	2,95	4549

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Основные конструктивные элементы (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (трещины, сколы, отслаивание, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади				Удельный вес по объему				Техническое состояние в %	
				а	б	в	г	а	б	в	г		
1	Фасады	3	трещины, сколы, отслаивание	4	1	4	50	2,0					
2	В) стены и перегородки	деревянные	хорошие	25	1	25	50	13,0					
	б) перегородки	каркасные, ГЛК											
	Чердачные	жб плиты											
	интерьерная	жб плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	80	5,0					
	перекрытия	жб плиты											
4	Крыша	металлич.	хорошие	0	1	0	0	0,0					
5	Полы	капит., ламинат, паркет	хорошие	11	1	11	0	0,0					
6	Потолки	каркасные	хорошие	0	1	0	0	0,0					
		каркасные	хорошие	0	1	0	0	0,0					
7	Внутренняя отделка	штук., ГКЛ, обои, панели	хорошие	8	1	8	0	0,0					
8	Наружная отделка	штук., окрашено	хорошие										
9	Сист. электроснабжения	отопление											
		водопровод											
		Септик											
		гор. водоснабжение											
		вентиляция											
		электроосвещение											
		радио											
		телефон											
		вентиляция											
		лифты											
Газ													
10	прочие работы	прочие	прочие	2	1	2	40	0,5					
				Итого	100	100	100	21,3					

Жесткость (п.9) x 100 / удельный вес (п.7) = 21 %

% жесткости, приведенный в формуле по



Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка от 10.09.2009 г. заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием
заводоуправления от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Негосударственный пенсионный фонд "Арсенал-Социальный" ИНН 8602164900. ОГРН
1028600585430. КПП 860201001. Дата регистрации: 21.03.2007 г., наименование органа
регистрации: Администрация г. Сургут, ул. Двиг (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский
автономный округ, г. Сургут, ул. Ингельская, 11.

Вид права: **собственность**

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных
целей. Площадь: 4528 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская область, г. Курган, ул. Демидова, 3

Кадастровый (или условный) номер:
45:25:070105:159

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-631

Государственный регистратор:

/ Новоселова Е. В. /



03 ОКТ 2009

Серия 45 АБ 442604

Центральный межрайонный отдел Управления Роснедвижимости по Курганской области (г. Курган)

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

"18" июля 2019 г. № 15715/2019/00-40/1252

1	Кадастровый номер	45:25:070105:159	2	Лист №	1	3	Всего листов	4			
Общие сведения											
4	Предельные номера:	45:25:070105:126	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:								
5			6	15.05.2009							
7	Местоположение:	обл. Курганская, г. Курган, ул. Ижевская, 3									
8	Категория земель:										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2		весь									
9	Разрешенное использование:	Для производственных целей									
10	Фактическое использование /характеристика деятельности:										
11	Площадь:	4528±	24 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	4138501.44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	913.98	14	Городской
15	Сведения о правах:										
16	Особые отметки:										
17											
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	см. приложение № 2							
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	-							
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	45:25:070105:126							

Выдающий специалист - эксперт г. Курган
(наименование должности)

(подпись)

А.В. Герасимов
(инициалы, фамилия)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лебедев Михаил Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3702 № 445661, выдан 28.06.2002г.

УВД г. Кургана

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 11 » декабря 2007г., регистрационный № 001811

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 13 » декабря 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0016035 *

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-741-033295/15

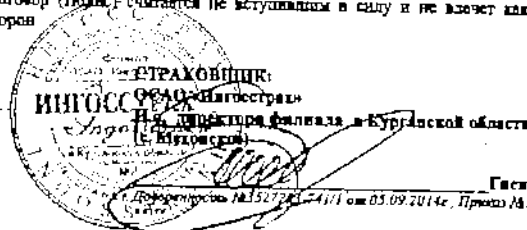
«27» мая 2015 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования соответствуют используемому части настоящего Договора (Полиса):

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Лебедев Михаил Юрьевич
Паспортные данные: серия 3707 № 231305, Отделом УФМС России по Курганской области в городе Кургане 15.01.2008г.
Дата рождения: 20.10.1962г.
Адрес регистрации: 640000, Россия г. Курган, ул. Ленина, 21-21
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Патриарших, 12 стр. 2.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССИ С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прикладываются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору (Полису) являются имущественные интересы, связанные с:
- риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведения оценки, и (или) иным третьим лицам;
- согласованным со Страховщиком расходам Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору (Полису) страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.
Страховым случаем также является событие, указанное в п.4.4. Правил страхования.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «11» июня 2015 года по «10» июня 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор (Полис) покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
При этом действия (бездействия) Страхователя, привлекшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Полису), включаются:
- реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю;
- упущенная выгода Выгодоприобретателя, исчисленная в соответствии со статьей рефинансирования Центрального Банка РФ от величины налога, парализованного вследствие завышенной стоимости объекта оценки, за время с даты уплаты налога до даты перечисления операционной части Выгодоприобретателю;
- расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, на возникших обстоятельства наступления страхового случая, и расходы Страхователя на защиту (в соответствии с п.п. 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования).
Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере, не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису).
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по всем страховым случаям устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по одному страховому случаю устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 3.850 (Три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится однократным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» июня 2015г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лебедев Михаил Юрьевич

Лебедев М.Ю.



Гусев И.В.

№ Договора/полиса №1527241/15 от 03.09.2014г., Прото №13/15 от 15.05.2015г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕПР ЕРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 087

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик ТИМАЕВ ЕВГЕНИЙ МИХАЙЛОВИЧ

Курганская область, г. Курган, ул. Р. Зорге, д. 64, кв. 58
Паспорт 75 03 №603440 выдан Северным отделением милиции УВД города Миасса
Челябинской области 16.06.2003г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Лузайская, б/я 112, тел. (343) 389-87-38