

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



/С.Ф. Нехаева/

ОТЧЕТ № ГИ-066-101-067/18

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1.Земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3;

2.Отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 15 сентября 2018 года

Дата составления отчета: 28 сентября 2018 года

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № ГИ-101-067/0918 от 17 сентября 2018 года, оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки:

1. Земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3;

2. Отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2.

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов была произведена по состоянию на **15 сентября 2018 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3, определенная по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

8 087 008 (Восемь миллионов восемьдесят семь тысяч восемь) рублей, НДС не облагается

Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 по состоянию на дату оценки, составляет:

**54 028 350 (Пятьдесят четыре миллиона двадцать восемь тысяч триста пятьдесят) рублей,
без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок**

С уважением,
Генеральный директор



С. Ф. Нехаева

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №1	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №2	6
1.5	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.6	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 8	
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 14	
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
5.1.1	<i>Описание г. Курган</i>	<i>17</i>
5.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	18
5.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
5.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
5.4.1	<i>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):.....</i>	<i>20</i>
5.4.2	<i>Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):.....</i>	<i>21</i>
5.4.3	<i>Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):.....</i>	<i>21</i>
5.4.4	<i>Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):.....</i>	<i>21</i>
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	22
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
6.1.1	<i>Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объектов оценки</i>	<i>22</i>
6.1.2	<i>ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД и на плановый период 2019 и 2020 годов.....</i>	<i>23</i>
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	27
6.2.1	<i>Рынок офисной недвижимости РФ итоги 2017 года, прогноз на 2018 г.</i>	<i>27</i>
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	28
6.3.1	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.</i>	<i>28</i>
6.3.2	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....</i>	<i>30</i>
6.4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2– НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ.....	32
6.4.1	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.</i>	<i>32</i>
6.4.2	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....</i>	<i>34</i>

7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	39
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)	39
7.2	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
7.4	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	41
7.4.1	<i>Затратный подход</i>	41
7.4.2	<i>Сравнительный подход</i>	42
7.4.3	<i>Доходный подход</i>	42
7.5	ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	43
7.6	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	49
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	51
8.1	Методология Сравнительного подхода.....	51
8.2	Подбор и описание объектов-аналогов.....	52
8.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	54
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	56
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	59
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	61
10.1	Методология Сравнительного подхода.....	61
10.2	Подбор и описание объектов-аналогов	62
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК	64
10.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	65
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ЗДАНИЯ, И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	68
12	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	72

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке № ГИ-101-067/0918 от 17 мая 2018 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем – ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №1

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки №1 ¹	
Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3
Площадь, кв. м.	4 528
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей
Кадастровый (или условный) номер	45:25:070105:159
Кадастровая стоимость, руб.	3 419 319,20 ²
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	755,15
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ³ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения	аренда
Дата оценки	15 сентября 2018 года
Дата составления отчета	28 сентября 2018 года
Период проведения оценки	17 сентября 2018 года – 28 сентября 2018 года
Улучшения⁴	
На дату оценки участок застроен. На участке расположено – Нежилое здание, общей площадью 5 608,2 кв.м	
План-схема земельного участка⁵	

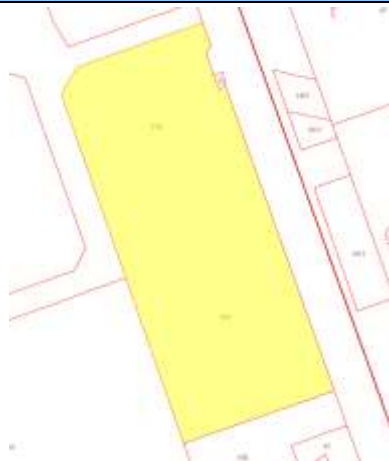
¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

² Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru>

³ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

⁴ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

⁵ Согласно сайту Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	8 087 008 (Восемь миллионов восемьдесят семь тысяч восемь) рублей, НДС не облагается
Доходный подход	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки:	
8 087 008 (Восемь миллионов восемьдесят семь тысяч восемь) рублей, НДС не облагается	

1.4 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №2

Таблица 1.3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁶	
Объект оценки	Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2
Общая площадь, кв.м.	5 608,2
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное
Кадастровые (или условные) номера	45:25:070105:413
Кадастровая стоимость, руб.	25 377 273,25 ⁷
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	4 525,03
Год постройки	1961
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2
Оцениваемые права	Право собственности

⁶ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

⁷ <http://pkk5.rosreestr.ru/> (см. Приложение №1)

Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» [АО] ⁸ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	аренда
Дата оценки	15 сентября 2018 года
Дата составления отчета	28 сентября 2018 года
Период проведения оценки	17 сентября 2018 года – 28 сентября 2018 года

1.5 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	54 028 350 (Пятьдесят четыре миллиона двадцать восемь тысяч триста пятьдесят) рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок
Доходный подход	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки:	
54 028 350 (Пятьдесят четыре миллиона двадцать восемь тысяч триста пятьдесят) рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок	

1.6 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости (справедливой стоимости) действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

⁸ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объекты оценки	<p>1.Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3;</p> <p>2.Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2.</p>
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	<p>1.Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3;</p> <p>2.Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2.</p>
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.</p>
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для актуальной оценки активов</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>

Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость (справедливая стоимость)</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости (справедливой стоимости). Рыночная стоимость (справедливая 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Согласно МСФО 13 «Справедливая стоимость (англ. Fair Value) — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»)»</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
Дата оценки	<p>15 сентября 2018 года</p>
Дата составления Отчета	<p>28 сентября 2018 года</p>
Срок проведения оценки	<p>17 сентября 2018 года – 28 сентября 2018 года</p>
Форма Отчета	<p>письменная</p>
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	<p>68,2826 рублей за 1 долл.США</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3.1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд (Акционерное общество)
Полное наименование и организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147799010325
Дата присвоения ОГРН	02.07.2014 г
Место нахождения	105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-074750/17, сроком действия с 21.11.2017 г. по 20.11.2018 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет рыночной стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в

связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. Использование документов, датированных после даты оценки. К настоящему Отчету приложены документы, выпущенные после даты оценки. Данные документы использованы оценщиком для точного описания объекта оценки и содержат актуальную информацию. Использование данных документов не влияет на результаты оценки, так как они содержат данные о кадастровой стоимости объекта оценки на дату оценки.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

6.Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

Стандарт 1 (Общие положения).

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ,

а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

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

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки №1 - Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3;

Объект оценки №2 - Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2.



Рисунок 5.1 Местоположение объектов оценки на карте г. Курган⁹

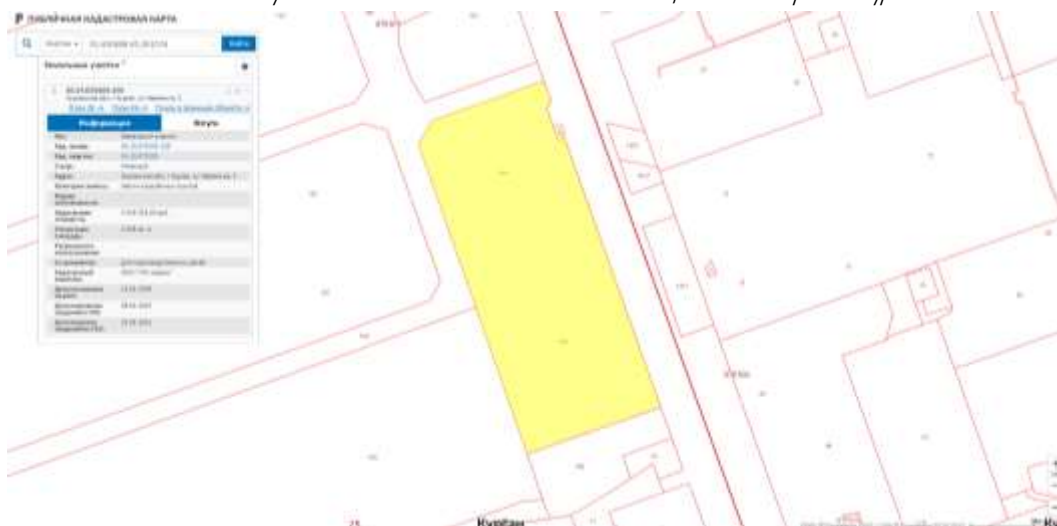
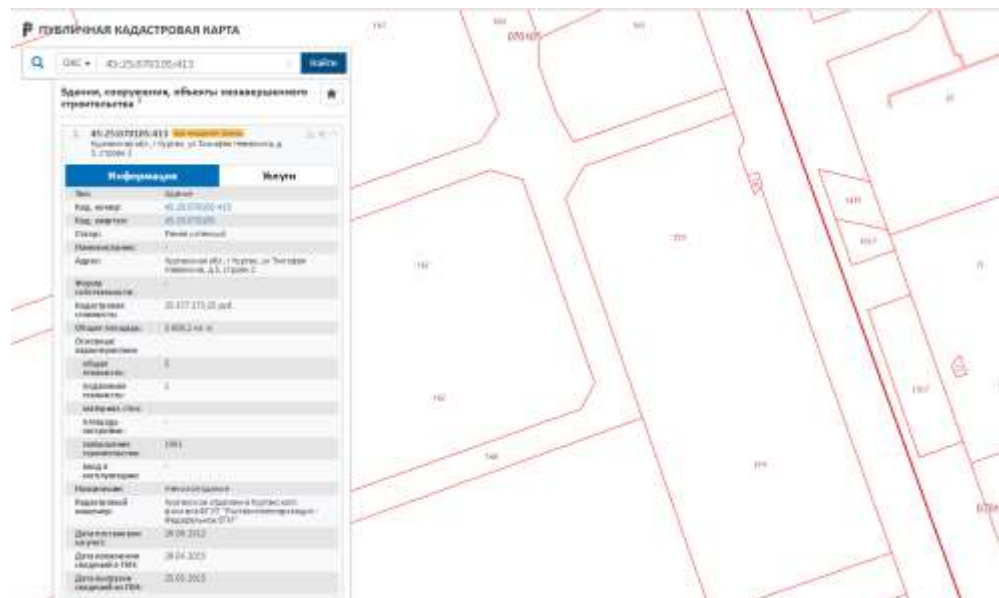


Рисунок 5.2 Местоположение объекта оценки №1 на кадастровой карте¹⁰

⁹ <http://maps.yandex.ru>

¹⁰ <http://pkk5.rosreestr.ru>



Рисунки 5.3 Местоположение объекта оценки №2 на кадастровой карте¹¹

Фотографии объектов оценки:



¹¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>





5.1.1 ОПИСАНИЕ Г. КУРГАН¹²

Курга́н (основан в 1679 году, но русское поселение на этом месте существовало с 1553 года. До 1738 года именовался Царёво Городище; до 1782 — Курга́нская слобода) — город в Российской Федерации, административный центр Курганской области. Расположен в Уральском федеральном округе, по берегам реки Тобол (преимущественно на левом берегу).

Население города — 322 042 чел. (2017). С пригородами (Кетово, Варгаши и другие населённые пункты) формируется городская агломерация с населением — 360 000 человек (2015).

Курган — один из важнейших экономических, научный и культурный центров УФО, крупный транспортный узел. Промышленный центр (среднее машиностроение, химическая, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс). Город известен в стране благодаря Российскому научному центру «Восстановительная травматология и ортопедия» имени академика Г. А. Илизарова. Также в Кургане производятся автобусы КАВЗ, боевые машины пехоты БМП-3 и Курганец-25, а также медикаменты, нефтегазовое оборудование и трубопроводная арматура.

Имеет статус города областного подчинения, в границах которого образован городской округ город Курган с крупнейшим населённым пунктом в его составе.

Курган находится в центральной части Евразии, в 1973 км к востоку от Москвы.

Географические координаты: 55°27' северной широты, 65°20' восточной долготы, 75 м над уровнем моря.

Город расположен на Западно-Сибирской равнине по берегам Тобола.

Стоит отметить, что географическое положение Кургана крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Основные транспортные магистрали из Центральной России в Сибирь (Транссибирская железная дорога и федеральная трасса Иртыш) проходят через Курган. Курган обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

За 2015 год в бюджет города поступило 4904,8 млн. рублей доходов. Доходы бюджета увеличились на 9 млн. рублей, что на 0,2% больше, чем в 2014 году. При этом налоговые и неналоговые доходы составили 2170,0 млн. рублей, что на 285,1 млн. рублей или на 11,6% меньше, чем в 2014 году.

Поступившая в бюджет города сумма налога на доходы физических лиц (1241,0 млн. рублей) на 25,7 млн. рублей, или на 2,1% больше, чем в 2014 году.

Расходы бюджета города составили 4887,8 млн. рублей, что на 1% меньше, чем в 2014 году. Наибольшую долю расходов составили расходы на жилищно-коммунальное хозяйство (11,4%,

¹²

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

увеличение на 35,1% за счет роста расходов на переселение граждан из аварийного жилищного фонда), общегосударственные вопросы (7,0%, увеличение на 3,5%), социальную политику (6,4%, увеличение на 6,2%).

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Объекты оценки расположены по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3, стр.2.

Описание локального местоположения объектов оценки¹³

Объекты оценки расположены на улице Невежина.

Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус) – «Улица Невежина» (в непосредственной близости)¹⁴. Ближайшая транспортная магистраль - ул.Коли Мяготина.

Здание со своей собственной территорией, земельный участок асфальтированный и частично огорожен, с хорошими подъездными путями. Ближайшее окружение объектов оценки составляют объекты социальной инфраструктуры, и жилые дома.

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ¹⁵

Таблица 5.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹⁶	
Объект оценки №1 – Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3
Площадь, кв. м.	4 528
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей
Кадастровый (или условный) номер	45:25:070105:159
Кадастровая стоимость, руб.	3 419 319,20 ¹⁷
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	755,15
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена, отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки.
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям
План-схема земельного участка	

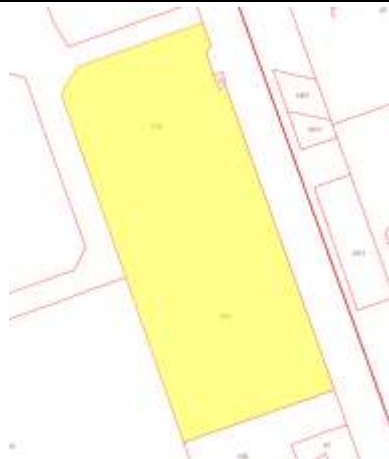
¹³ <http://maps.yandex.ru/>

¹⁴ <http://maps.yandex.ru/>

¹⁵ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

¹⁶ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

¹⁷ Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru>



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Ограждающие конструкции	Участок частично огорожен ¹⁸
Благоустройство территории	Благоустроена ¹⁹
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный ²⁰
Наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» [АО] ²¹ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения	аренда
Окружающая застройка ²²	объекты социальной инфраструктуры и жилые дома
Близость к транспортным магистралям ²³	ул.Коли Мяготина [100 м]
Информация о текущем использовании объекта оценки²⁴	
На дату оценки участок используется под административные цели. На участке расположено - Нежилое здание, общей площадью 5 608,2 кв.м	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	

Таблица 5.2

Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2²⁵	
Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2	
Объект оценки	Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2
Площадь общая, кв.м.	5 608,2

¹⁸ Согласно визуального осмотра

¹⁹ Согласно визуального осмотра

²⁰ Согласно визуального осмотра

²¹ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

²² По данным <http://maps.yandex.ru>

²³ По данным <http://maps.yandex.ru>

²⁴ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

²⁵ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2 ²⁵	
Отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное ²⁶
Кадастровый (или условный) номер	45:25:070105:413
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Материал стен	кирпич ²⁷
Внутренняя отделка ²⁸	Стандартная (штукатурка, окраска, плитка) в среднем состоянии
Этажность	5, подвал
Площадь застройки, кв.м	1542,1 кв.м
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция ²⁹
Год постройки здания	1961 ³⁰
Износ здания	38% ³¹
Состояние здания	Хорошее ³²
Кадастровая стоимость, руб.	25 377 273,25 ³³
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Не предоставлена, отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки.
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2
Описание имущественных прав на объект оценки	
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО) ³⁴ , ОГРН 1147799010325 Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г. Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Существующие обременения или ограничения	аренда
Информация о текущем использовании объекта оценки	
Используется в качестве здания административного назначения	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Свидетельство о государственной регистрации права 45-АА №927516 от 22.04.2015 г.

Свидетельство о государственной регистрации права 45-АА №927517 от 22.04.2015 г.

²⁶ Согласно визуального осмотра

²⁷ Технический паспорт на здание (см. Приложение №1)

²⁸ Визуальный осмотр

²⁹ Согласно интервью с заказчиком

³⁰ Технический паспорт на здание (см. Приложение №1)

³¹ Год постройки здания 1961, хронологический возраст 57 лет, нормативный срок эксплуатации 150 лет (<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>) Расчетное значение износа методом срока жизни составляет: $57/150 * 100 = 38\%$.

³² Согласно визуального осмотра

³³ <http://pkk5.rosreestr.ru/>

³⁴ Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Справочник рыночных корректировок» СРД 17, 2015 под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;

2. <https://web.archive.org/>

3. <http://rway-online.ru/statistics/analog.aspx>

4. <http://www.realty.dmir.ru/>;

5. <http://www.streetrealty.ru/>

6. <http://pressa.ru/ru/>;

7. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ АВГУСТ 2018³⁵

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта. В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г).

В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного

³⁵ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г1). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2. Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых. С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.). На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1 меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднесуточная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ³⁶

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

³⁶<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия.

соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 – 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях – от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма – создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 – 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 – 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались – химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 – 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 – 1,5% в 2019 – 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузыря на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость коммерческой недвижимости Курганской области.

Оцениваемый объект №1 представляет собой земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для производственных целей.

Оцениваемый объект №2 представляет собой отдельно-стоящее здание административного назначения.

Данные объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РФ ИТОГИ 2017 ГОДА, ПРОГНОЗ НА 2018 Г. ³⁷

«По предварительным итогам 2017 года на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 годом значения, 2017 год отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Объем нового строительства, согласно предварительным данным, в 2017 году достигнет 344 000 кв.м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года, – считает Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE. – В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 года, преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 года составит 87% против 22% в 2016 году.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв.м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансий в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000 кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 году, по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 года свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке.

Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

³⁷ <https://zdanie.info/city/%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/news/11363>

Ставки аренды сохранялись на стабильном уровне в 2017 году. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 – 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» – 12 000 – 21 000 руб./кв.м/год. По нашим прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения – в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В» – на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находиться в диапазоне \$750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.3.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Для анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков коммерческого назначения в г. Курган были подобраны следующие объекты-аналоги:

№ п/п	Дата предложения	Адрес	ВРИ	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. кв.м.	Источник
1	актуально на дату оценки	Курган, 22	Для строительства магазина, "ТЦ", физкультурно-оздоровительного комплекса, офисных помещений и пр..	собственность	1400	3 500 000	2 500	https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya_ploschady_u_14_sotok_2_mikrorayon_22v_6801810443/
2	актуально на дату оценки	Курган, улица Анфиногенова, 57	для размещения здания магазина продовольственных товаров	аренда	500	600 000	1 200	https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya_ploschady_u_5_sotok_ul_anfinogenova_v_rayone_doma_57_2273_163955/
3	актуально на дату оценки	Курган	Под Кафе и придорожный сервис	собственность	2700	650 000	241	https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya_ploschady_u_27_sotok_shadrinskiy_trakt_2265367948/
4	актуально на дату оценки	проспект конституций 37, Центральный, Курган, Курганская область	коммерческого назначения	собственность	1700	3 500 000	2 059	http://pc01.ru/kurgan/nedvizhimost/uchastok-17-sot-promnaznachenija-15720093.html#top
5	актуально на дату оценки	Курган, Омская улица, 145	коммерческого назначения	собственность	3000	4 300 000	1 433	https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya_ploschady_u_30_sotok_ul_omskaya_145_6802942708/

Как видно из таблицы, диапазон стоимости земельных участков коммерческого назначения в г. Курган составляет: от 241 до 2 500 руб./кв. м.

6.3.2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Курган.

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Состав передаваемых прав. На дату оценки на рынке не обнаружено достаточного количества предложений по переуступке прав аренды на аналогичные ЗУ, проанализировать данный фактор не представляется возможным. Согласно Справочника Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А. соотношение ПА/ПС для земельных участков различного назначения следующее:

Таблица 6.2

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

Назначение и разрешенное использование земельного участка.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Данная корректировка определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Сборнике рыночных корректировок СРК-18, 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 6.3

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Пронз.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Дата продажи/предложения (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение. Все объекты-аналоги, расположены в г.Курган, анализ по данному фактору не проводился.

Линия застройки. Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно первой линии, поскольку это является удорожающим фактором.

Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и

Таблица 6.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Помимо местоположения, на стоимость земельного участка оказывает влияние такой фактор, как **площадь**. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.5

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Следующим ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков в г. Курган, является **наличие/отсутствие инженерных коммуникаций** и возможность их подведения и заведения на участок. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Земельные участки", изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.6

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Состав передаваемых прав;
- Назначение и вид разрешенного использования;
- Месторасположение;
- Линия застройки;
- Площадь;
- Обеспеченность коммуникациями.

Выводы: Диапазон стоимости земельных участков коммерческого назначения в г. Курган составляет: от 241 до 2 500 руб./кв. м.

6.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2- НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

6.4.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Рынок аренды отдельно стоящих зданий административного назначения в г.Курган не развит. Обнаруженные на дату оценки на открытом рынке предложения по продаже отдельно стоящих зданий, аналогичного с оцениваемым назначением, в г. Курган приведены ниже:

Таблица 6.7 Продажа ОСЗ

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб	Цена предложения за 1 кв.м, руб	Источник информации
1	Актуально на дату оценки	г.Курган, Күйбышева, 144в	административное	1 100,00	13 000 000	11 818	https://kurgan.n1.ru/view/13192251/?open_card_kn
2	Актуально на дату оценки	г.Курган, Некрасова	административное	200,00	5 000 000	25 000	https://kurgan.n1.ru/view/15413596/?open_card_kn
3	Актуально на дату оценки	г.Курган, Химмашевская, 9	административное	1 600,00	15 000 000	9 375	https://kurgan.n1.ru/view/13270781/?open_card_kn
4	Актуально на дату оценки	г.Курган, Чехова, 7	административное	800,00	4 600 000	5 750	https://kurgan.n1.ru/view/20851124/?open_card_kn
5	Актуально на дату оценки	г.Курган, Омская	административное	2 233,50	9 000 000	4 030	https://kurgan.n1.ru/view/13190426/?open_card_kn
6	Актуально на дату оценки	Курган, р-н Заозерный, 3 микрорайон 12 стр 2	административное	865,00	6 390 000	7 387	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_865_m_1009512171
7	Актуально на дату оценки	г. Курган, район Центральный, ул Күйбышева, 144	административное	5 111,20	40 889 600	8 000	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51112_m_1508222277
8	Актуально на дату оценки	Курган, р-н Северный, ул Ястржембского, 41	административное	1 838,70	22 750 000	12 373	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18387_m_1056733391

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений отдельно стоящих зданий, аналогичного с оцениваемым назначением, в г. Курган составляет 4 030 – 25 000 руб/кв.м., с НДС (с учетом прав на земельный участок)

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Дата аренды/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Месторасположение.

Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения.

Все объекты-аналоги расположены в г.Курган, анализ по данному фактору не проводился.

Линия застройки. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Площадь. При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6.9

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 6.10

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Физическое состояние здания. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.11

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Следующий ценообразующий фактор – **вид внутренней отделки**. Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости аренды 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.12

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Наличие инженерных коммуникаций. Еще один ценообразующий фактор на рынке отдельно стоящих зданий – наличие инженерных коммуникаций. Анализ предложений по продаже отдельно стоящих зданий показал, что все они предлагаются с полным набором инженерных коммуникаций согласно классу. Провести анализ по данному фактору не представляется возможным.

Функциональное назначение. Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

6.4.3 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи/аренды наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Дата продажи/предложения;
- Местоположение;
- Линия застройки;
- Площадь;
- Физическое состояние здания;
- Состояние отделки.

Вывод: Диапазон цен предложений отдельно стоящих зданий, аналогичного с оцениваемым назначением, в г. Курган составляет 4 030 – 25 000 руб/кв.м., с НДС (с учетом прав на земельный участок).

Ниже приведены данные о недозагрузке, величине операционных расходов и величине ставки капитализации по данным Справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.13

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Таблица 6.14

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0% 11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0% 12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3% 12,3%

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)

При определении рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход и максимальную текущую стоимость.

Согласно п.16 раздела VI ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для

объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод. Наиболее эффективное использования объекта оценки №1 – в качестве земельного участка административного назначения (по фактическому использованию), объекта оценки №2 – в качестве отдельно стоящего здания административного назначения.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} - I_{НАК} + C_{ЗУ}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости;

CU_{В/З} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

C_{ЗУ} – стоимость земельного участка;

I_{НАК} – накопленный (суммарный) износ улучшений;

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.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)»

Затратный подход не будет использован для земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Для оценки нежилого здания затратный подход не применяется, так как у оценщика имеются все необходимые данные для применения сравнительного подхода, а также он не отражает реальную рыночную стоимость.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости (справедливой стоимости) величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода для объектов оценки, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;

- метод капитализации по расчетным моделям

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов – и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость (справедливая стоимость) определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, и ввиду того, что рынок аренды отдельно стоящих зданий административного назначения не развит, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки не будет использован доходный подход.

7.5 ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При проведении оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения 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 (справедливой 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 и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- 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.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. 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 (справедливой 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 (справедливой стоимости) оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости (справедливой 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 суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. 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 (справедливой 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 (справедливой стоимости) единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости (справедливой стоимости) единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости (справедливой стоимости) единого объекта недвижимости.

4. 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 (справедливой 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).

5. Метод остатка

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 (справедливой 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 (справедливой стоимости) единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости (справедливой 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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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).

6. 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 (справедливой стоимости).

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

В таблице ниже приведен анализ применимости методов оценки:

Таблица 7.1

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применяется	<p>Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" земельных участков в соответствующем регионе.</p> <p>Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • объекты сделок на рынке являются однородными; • обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; • информация о ценах является общедоступной. <p>Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков в г. Курган на дату оценки.</p>

		Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков г. Курган на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки различного назначения из которых оценщиком выбрано достаточное количество аналогов с назначением, аналогичным назначению оцениваемого земельного участка.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. На дату оценки информации и ценах сделок с едиными объектами недвижимости в открытых источниках не обнаружено, имеются цены предложений по продаже единых объектов недвижимости, однако, данные предложения не содержат информации о конструктивных характеристиках объектов и иных характеристиках, необходимых для применения метода выделения. В связи с вышесказанным, использование метода выделения может исказить результаты оценки, в рамках настоящего отчета метод не применяется.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. На дату оценки информации и ценах сделок с едиными объектами недвижимости в открытых источниках не обнаружено, имеются цены предложений по продаже единых объектов недвижимости, однако, данные предложения не содержат информации о конструктивных характеристиках объектов и иных характеристиках, необходимых для применения метода распределения. В связи с вышесказанным, использование метода распределения может исказить результаты оценки, в рамках настоящего отчета метод не применяется.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Вторичный рынок аренды земельных участков аналогичного оцениваемого назначения в Кургане не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не удалось, в связи с этим метод капитализации дохода не применяется
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. На дату оценки у оценщика отсутствует информация, позволяющая спрогнозировать чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (оцениваемый земельный участок и улучшения), в связи с этим метод остатка не применяется.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Так как оцениваемый земельный участок является застроенным и, исходя из целей оценки, должен оцениваться в текущем использовании, применение метода предполагаемого использования нецелесообразно.
Вывод	<i>Таким образом, в рамках настоящей оценки для земельного участка целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа продаж, как метод, наиболее полно учитывающий задачи оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.</i>	

7.6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ³⁸

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзор рынка коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: земельный участок площадью 500 м² не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² земельного участка площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² земельного участка площадью 1000 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (р. 6 Отчета).

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки (местоположение – г.Курган, площадью до 5 000 кв.м, наличие улучшений – отсутствует, также по достаточности информации (согласно п.13 ФСО №1) и пр.).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право краткосрочной аренды
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для производственных целей (используется под административное здание)	Для строительства магазина, "ТЦ", физкультурно-оздоровительного комплекса, офисных помещений и пр..	для размещения здания магазина продовольственных товаров
Дата продажи/предложения	сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение		предложение	предложение
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3	Курган, 2-й микрорайон, 22	обл. Курганская, г. Курган, ул. Анфиногенова, Дом 57
Линия застройки	1-я	1-я	1-я
Цена предложения, руб	Определяется	3 500 000	600 000
Площадь земельного участка, кв.м	4 528	1 400	500
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	2 500	1 200
Наличие улучшений	Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	все на участке	все на участке	все по границе
Источник информации		https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadju_14_sotok_2_mikrorajon_22v_6801810443/	https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadju_5_sotok_ul_anfingenova_v_rajone_doma_57_2273163955/

*Дополнительные сведения об объектах-аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Курган оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Состав передаваемых прав собственности. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Объект-аналог №2 предлагается на праве краткосрочной аренды, согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 6.3.2 глава 6 данного отчета), для него вводится корректировка $(1,32-1)*100\%=+32,0\%$.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

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, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Объекты-аналоги торгового назначения, а объект-оценки по фактическому использованию – административного назначения, таким образом, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.3.2 для них вводится корректировка в размере $[(0,851/1-1)*100\%=-14,9\%$. (Оценщик использует среднее значение)

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в** (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 8.2
Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -12,5%. (Ввиду того, что г.Курган является средним городом по величине, то значение скидки на торг оценщик использует по средним городам.)

Местоположение. Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположен в г.Курган, то корректировка не требуется.

Линия застройки. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположен на первой линии, согласно анализа рынка, приведенного в п. 6.3.2 главы 6 данного Отчета, для них корректировки не требуются.

Площадь. Площадь земельных участков является одним из важных ценообразующих факторов, площадь объекта оценки и объектов-аналогов разнятся. Согласно анализа рынка приведенного в разделе анализа рынка п.6.3.2 главы 6 данного Отчета, для объекта-аналога №2 вводится корректировка в размере -10%.

Наличие улучшений. Оцениваемый земельный участок оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7), и всех объектов аналогов отсутствуют улучшения, таким образом корректировка не требуется.

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Объект оценки имеет все заведенные коммуникации. У объекта аналога №2 коммуникации проходят по границе участка, согласно анализа рынка приведенного в разделе анализа рынка п.6.3.2 главы 6 данного Отчета для него принимается корректировка «+55%».

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8.3

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Цена предложения	руб.	Определяется	3 500 000	600 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	4 528	1 400	500
Стоимость 1 кв.м, руб	руб. /квм	Определяется	2 500	1 200
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право краткосрочной аренды
Корректировка	%		0,00%	32,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		2 500	1 584
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		2 500	1 584
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		2 500	1 584
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:		Для производственных целей (используется под административное здание)	Для строительства магазина, "ТЦ", физкультурно-оздоровительного комплекса, офисных помещений и пр..	для размещения здания магазина продовольственных товаров
Корректировка	%		-14,90%	-14,90%
Скорректированная цена	руб. /квм		2 128	1 348
Дата продажи/предложения		сен.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		2 128	1 348
Факт сделки/предложение			предложение	предложение
Корректировка	%		-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 862	1 180
Местоположение		Курганская обл., г. Курган, ул. Нежевина, 3	Курган, улица Анфиногенова, 57	проспект конституций 37, Центральный, Курган, Курганская область
Район		ЮВАО	0	0
Корректировка	%		0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб. /квм		1 862	1 180
Линия застройки	кв.м	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 862	1 180
Площадь земельного участка	кв.м	4 528	1 400	500
Корректировка	%		0,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 862	1 062
Наличие улучшений		Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 862	1 062
Рельеф		ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		1 862	1 062
Наличие инженерных коммуникаций		все на участке	все на участке	все по границе
Корректировка			0,00%	55,00%
Скорректированная цена			1 862	1 646
Общая величина корректировки, п	%		27%	50%
100%/п			3,70	2,00
Сумма 100%/п			5,70	5,70
Весовой коэффициент	доли ед.		0,649	0,351
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	1 786		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) земельного участка	руб	8 087 008		

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2018 года, определённая в рамках сравнительного подхода, округленно, составляет:

8 087 008 (Восемь миллионов восемьдесят семь тысяч восемь) рублей, НДС не облагается

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

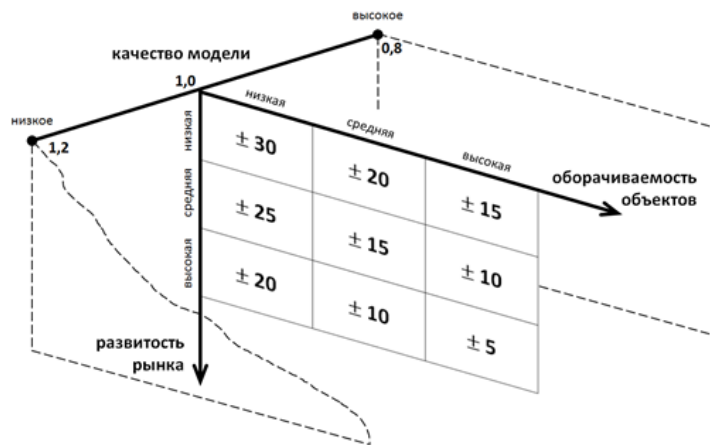


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляют:

6 469 606 – 9 704 410 рублей.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1 – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке: сравнительный, согласование не требуется.

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки³⁹.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

³⁹ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

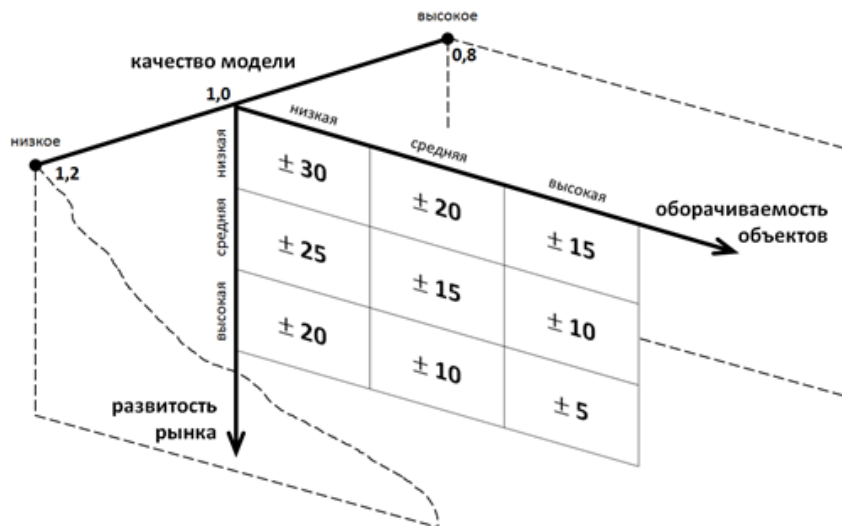


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют:

6 469 606 – 9 704 410 рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

10.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ⁴⁰

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзор рынка коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

⁴⁰ В соответствии с п. 22 ФСО №7

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: здание площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем здание площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² здания площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² здания площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (тип объекта – ОСЗ, функциональному назначению – административное назначение, расположенными г.Курган и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	административное	административное	административное	административное
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	сен.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2	г.Курган, Куйбышева, 144в	г.Курган, Химмашевская, 9	Курган, р-н Северный, ул Ястржембского, 41
Линия застройки	1-я	2-я	1-я	1-я
Цена предложения		13 000 000	15 000 000	22 750 000
Площадь помещений общая, кв. м.	5 608,2	1 100,0	1 600,00	1 838,7
Цена предложения за 1 кв.м	Определяется	11 818	9 375	12 373
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Источник информации		https://kurgan.n1.ru/view/13192251/?open_card_k	https://kurgan.n1.ru/view/13270781/?open_card_k	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaja_nedvizhimost/ofisnoe_po

				meschenie_18387_m_10_56733391
--	--	--	--	-----------------------------------------------

**Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Курган оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Снижение стоимости в процессе торга. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. **Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.):**

Таблица 10.2

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -11,08%. (Ввиду того, что г.Курган является средним городом по величине, то значение скидки на торг Оценщик использует по средним городам.)

Местоположение (Округ). Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в г.Курган, корректировка не требуется.

Линия застройки. Оцениваемое здание расположено на 1-й линии, объект-аналог №1 расположен на 2-й линии, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4.2 настоящего Отчета для него требуется корректировка в размере $(1/0,80-1)*100\%=+25,0\%$.

Общая площадь. Площадь зданий является одним из важных ценообразующих факторов. Корректировка на площадь объектов-аналогов вводится согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4.2 настоящего Отчета. Таким образом, для объекта-аналога №1 вводится корректировка в размере -6%, для объекта-аналога №2 вводится корректировка в размере -2%, для объекта-аналога №3 вводится корректировка в размере -2%.

Физическое состояние здание Объект оценки, как и все объекты-аналоги в хорошем состоянии, т.о. согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.4.2, для них корректировка не требуется.

Состояние внутренней отделки. Объект оценки имеет отделку в среднем состоянии, как и все объекты-аналоги, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4.2 настоящего Отчета для них корректировка не требуется.

Тип объекта. Все объекты-аналоги, как и объект оценки представляет собой отдельно стоящие здания, корректировка не требуется.

Функциональное назначение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки представляют собой административные здания, корректировка не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций, корректировка не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

10.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 10.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		13 000 000	15 000 000	22 750 000
Общая площадь	кв.м.	5608,2	1100,0	1600,0	1838,7
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м		11 818	9 375	12 373
Корректировки					
<i>Передаваемые права</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		11 818	9 375	12 373
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на торг	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб/кв.м.		11 818	9 375	12 373
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		11 818	9 375	12 373
<i>Дата продажи/предложения</i>		сен.18	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		11 818	9 375	12 373
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,08%	-11,08%	-11,08%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		10 509	8 336	11 002
<i>Местоположение (район)</i>		Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	г.Курган, Куйбышева, 144в	г.Курган, Химмашевская, 9	Курган, р-н Северный, ул Ястржембского, 41
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		10 509	8 336	11 002
<i>Линия застройки</i>		1-я	2-я	1-я	1-я
Корректировка	%		25,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		13 136	8 336	11 002
<i>Площадь здания</i>		5608,20	1100,00	1600,00	1838,70
Корректировка	%		-6,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		12 348	8 169	10 782
<i>Состояние внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		12 348	8 169	10 782
<i>Тип объекта</i>		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		12 348	8 169	10 782
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		12 348	8 169	10 782
Общая величина корректировки, n	%		7,92%	13,08%	13,08%
1/n			12,63	7,65	7,65
Сумма 1/n			27,93	27,93	27,93
Весовые коэффициенты			0,5	0,3	0,3
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) ЕОН, с НДС	руб/кв.м.		11 859		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) ЕОН, с НДС	руб.		66 507 644		
Стоимость земельного участка, по площади застройки⁴¹	руб.		2 754 191		
Рыночная стоимость (справедливая	руб		63 753 453		

⁴¹ Для целей настоящей оценки определяется рыночная стоимость земельного участка под оцениваемым зданием по площади застройки: 1542,1 кв.м. Следовательно, стоимость земельного участка, под оцениваемым зданием будет равна: 1542,1 *1 786 = 2 754 191 рублей

стоимость) объекта, с НДС		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб/кв.м.	54 028 350

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2018 года, определённая в рамках сравнительного подхода, составляет:

54 028 350 (Пятьдесят четыре миллиона двадцать восемь тысяч триста пятьдесят) рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

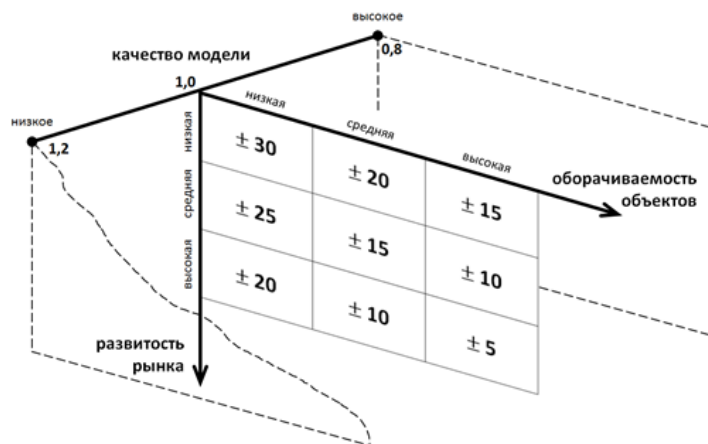


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляют:

43 222 680 – 64 834 020 рублей без НДС

11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 – ЗДАНИЯ, И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке: сравнительный, согласование не требуется.

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки⁴².

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

⁴² Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

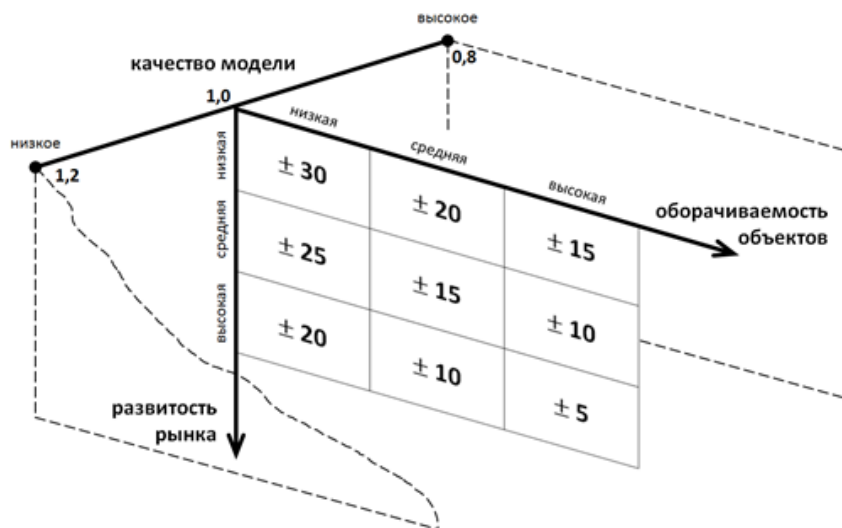


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют:

43 222 680 – 64 834 020 рублей без НДС

12 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

8 087 008 (Восемь миллионов восемьдесят семь тысяч восемь) рублей, НДС не облагается

Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) отдельно стоящего здания с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 по состоянию на дату оценки, составляет:


54 028 350 (Пятьдесят четыре миллиона двадцать восемь тысяч триста пятьдесят) рублей, без учета НДС, без учета стоимости прав на земельный участок

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 /М.Е. Фадеева /

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости (справедливой стоимости) земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017
6. «Справочник рыночных корректировок» СРД 22, 2018 под ред. Яскевича Е.Е. 2015.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 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" (Открытое акционерное
общество). ИНН 7701109908. ОГРН 1147799010325.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

45:25:070105:413

Объект права:

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4.
Подземная этажность: -1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
22.04.2015 г. сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3

Государственный регистратор:



/ Дубровских Н. Ю.

45-45/016-45/010/008/2015-294/3

45-АА 927516

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 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" (Открытое акционерное
общество). ИНН 7701109908. ОГРН 1147799010325.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

45:25:070105:159

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных
целей. Площадь: 4528 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Небезява, 3

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
22.04.2015 г. сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3

Государственный регистратор:



/ Дубровских Н. Ю. /

45-45/016-45/010/008/2015-288/3

45-АА 927517



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер

37:401:001:010092530

(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание заводоуправления
1.2. Адрес (местоположение):

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	Невежина
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 5608,2 кв.м
(тип) (значения) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: исключе

1.5. Этажность:

количество этажей 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) в пределах которого объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

1.10. Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации" (ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ") Курганский филиал.

(наименование организации и ее местонахождение)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 №000394 выдано "07" ноября 2007 года Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Курганской области.

Руководитель (уполномоченное лицо)

Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства

Курганского филиала ФГУП

(полное наименование должности)



Osnova
(подпись)

Н.В. Осипова

(инициалы фамилия)

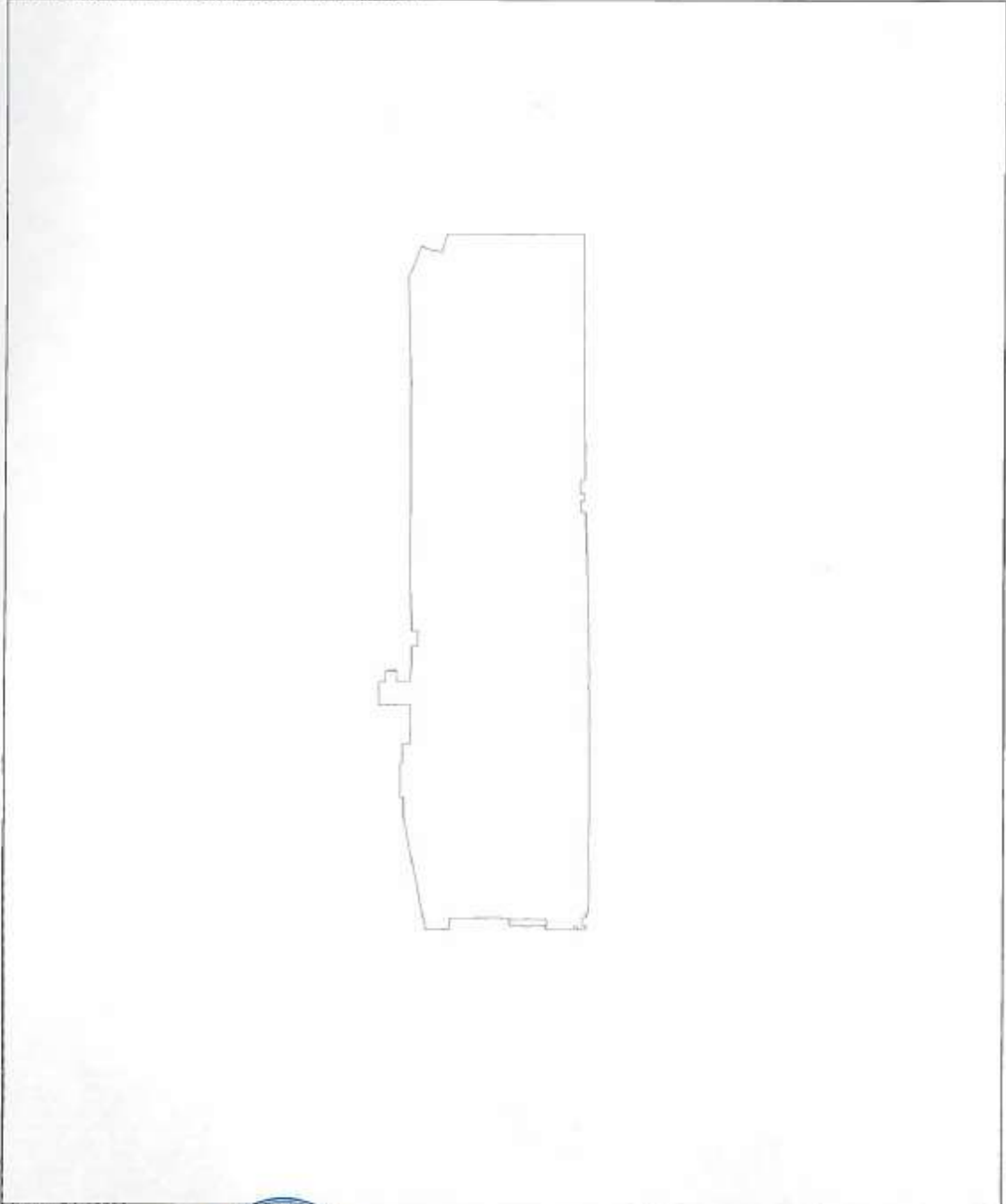
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ЗДАНИЯ
(лист объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 37:401:001:010092530

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель группы по инвентаризации
Курганского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(полное наименование организации)



Л.Г. Карпова
(подпись, фамилия)



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ **здание** _____
(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 ОТИ

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 филиала по инвентаризации _____

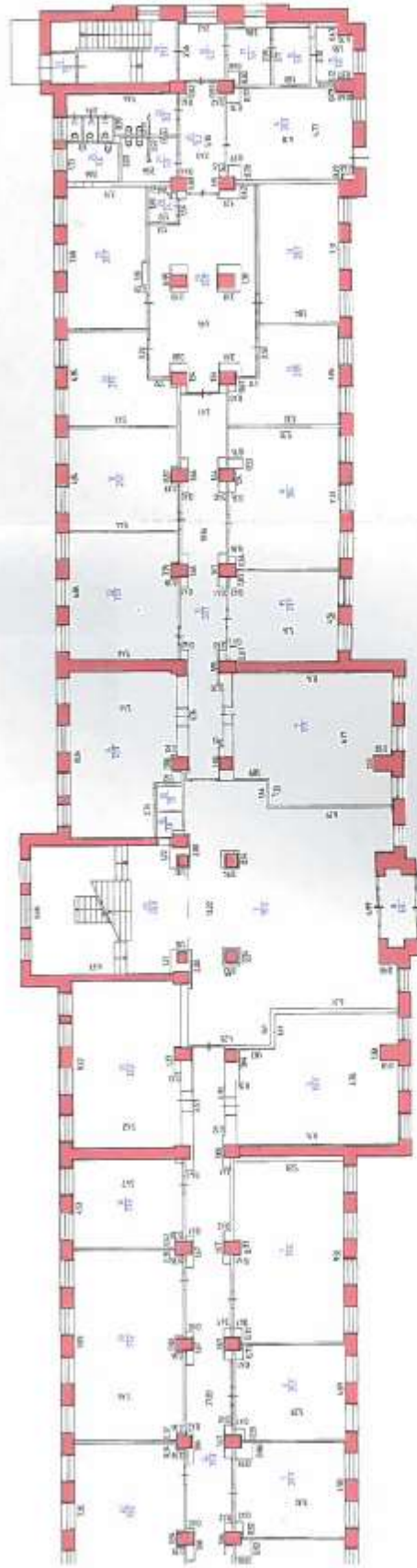


(подпись)
(Карпова Л.Г.)
(Фамилия И.О.)

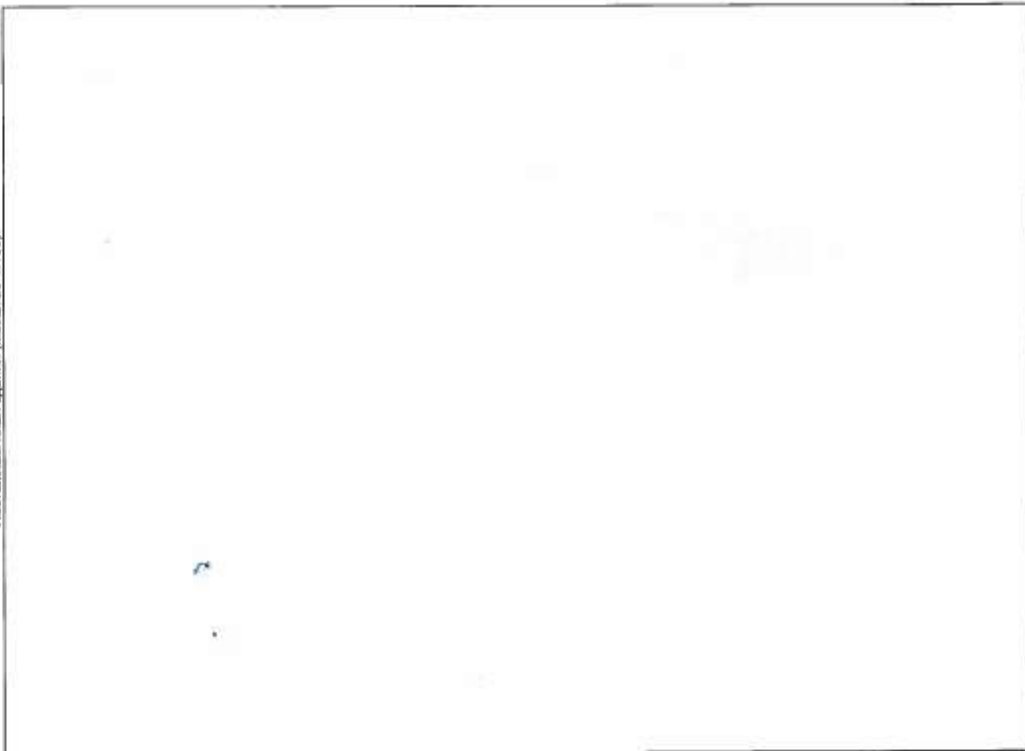
Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства Курганского филиала ФГУП "Российский государственный центр инвентаризации объектов недвижимости" Олгова И.В.
 Подпись: *И.В. Олгова* ДТД: *И.В. Олгова*

Полтажный план здания (масштаб 1:200)

1 этаж

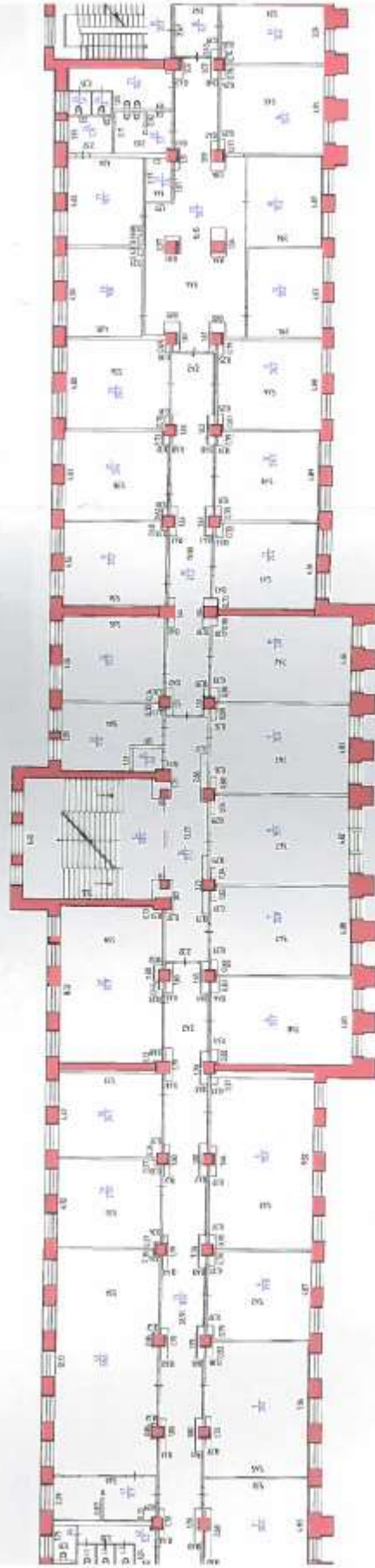


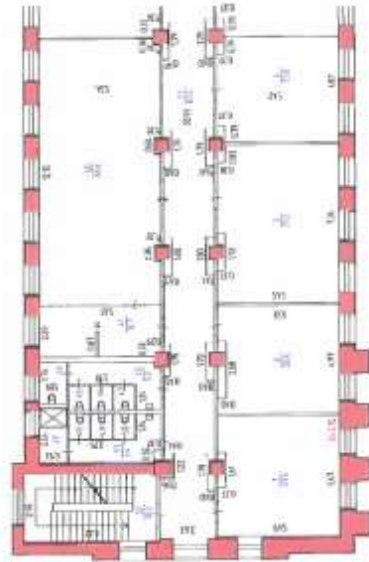
4
Потажный план здания (масштаб 1:100)



Положенный план здания (масштаб 1:200)

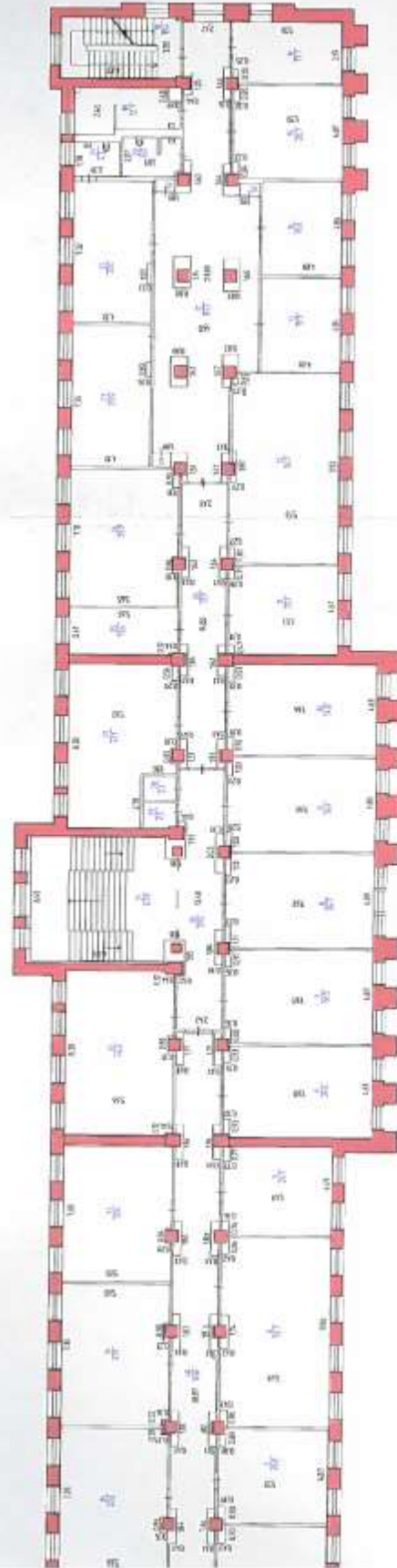
2 этаж

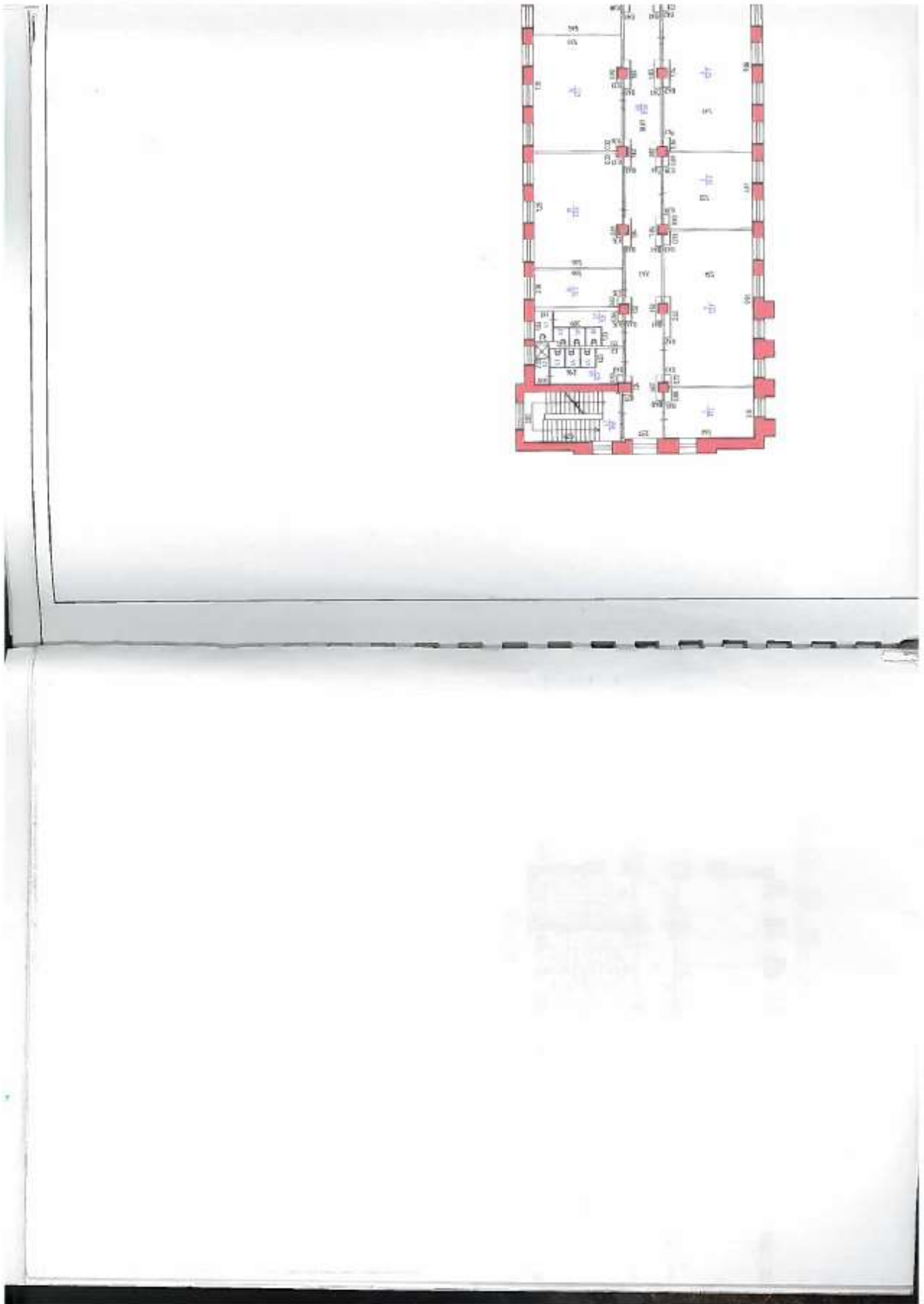




Полтажный план здания (масштаб 1:200)

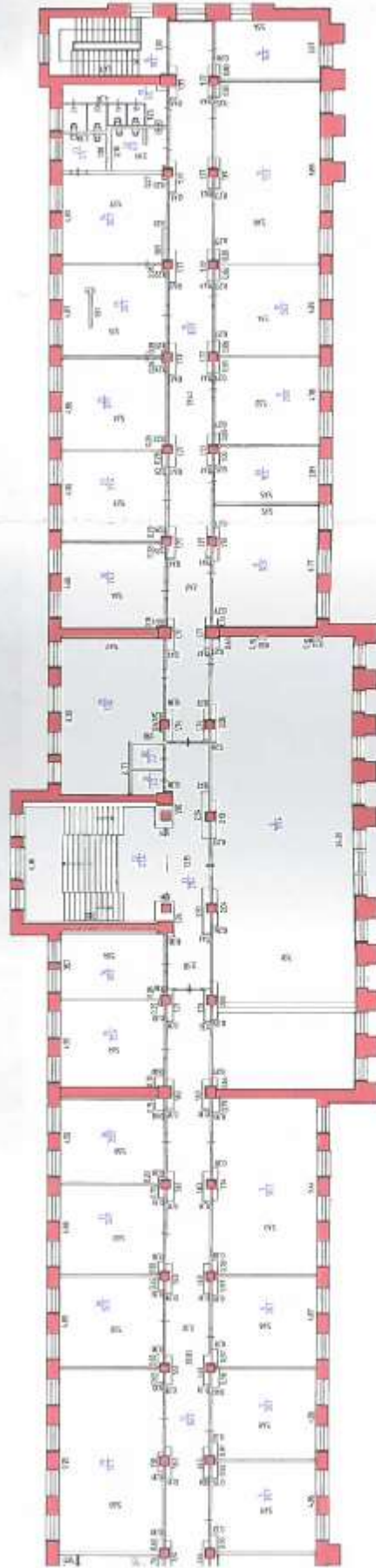
3 этаж

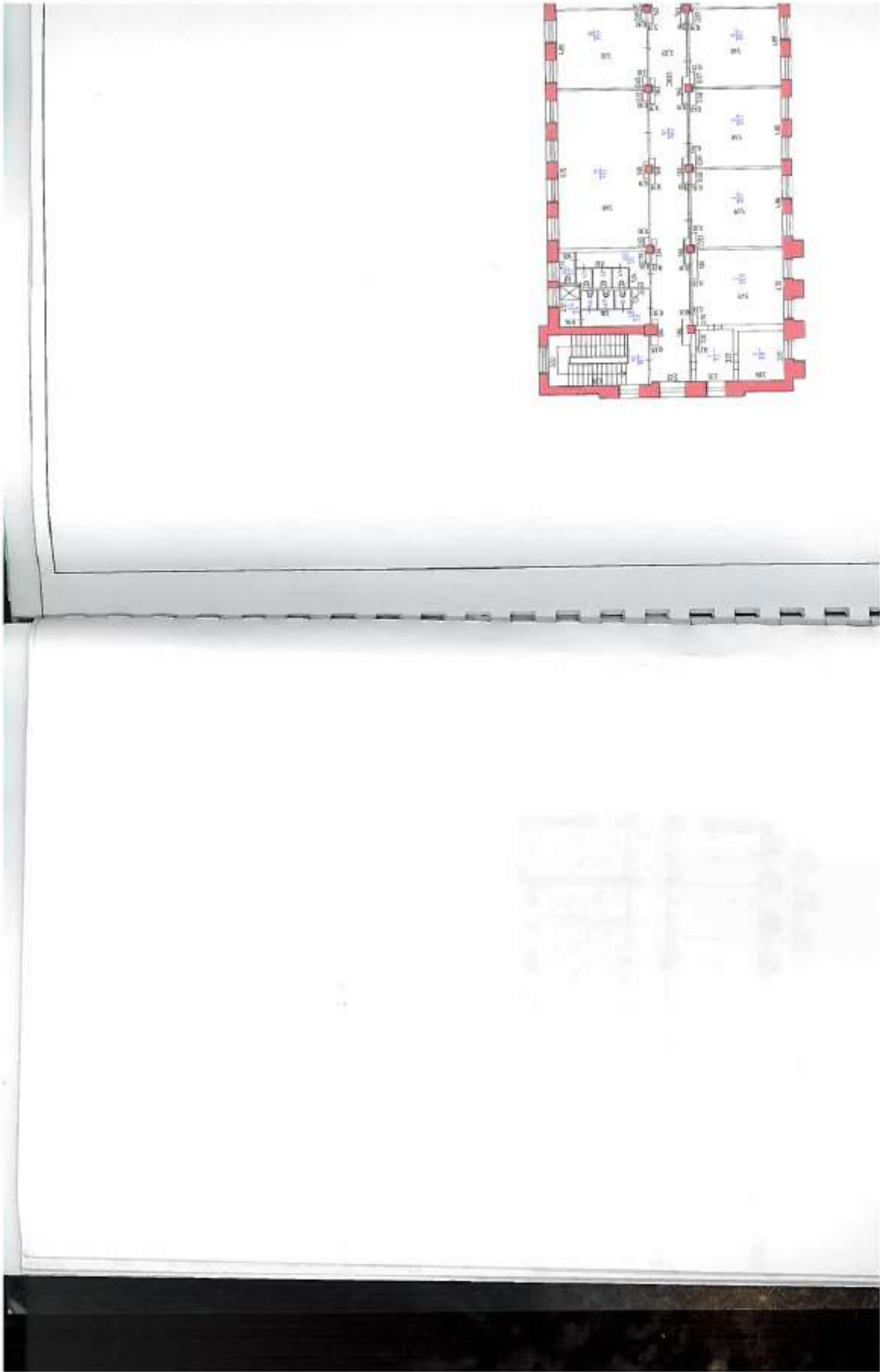




Полтажный план здания (масштаб 1:200)

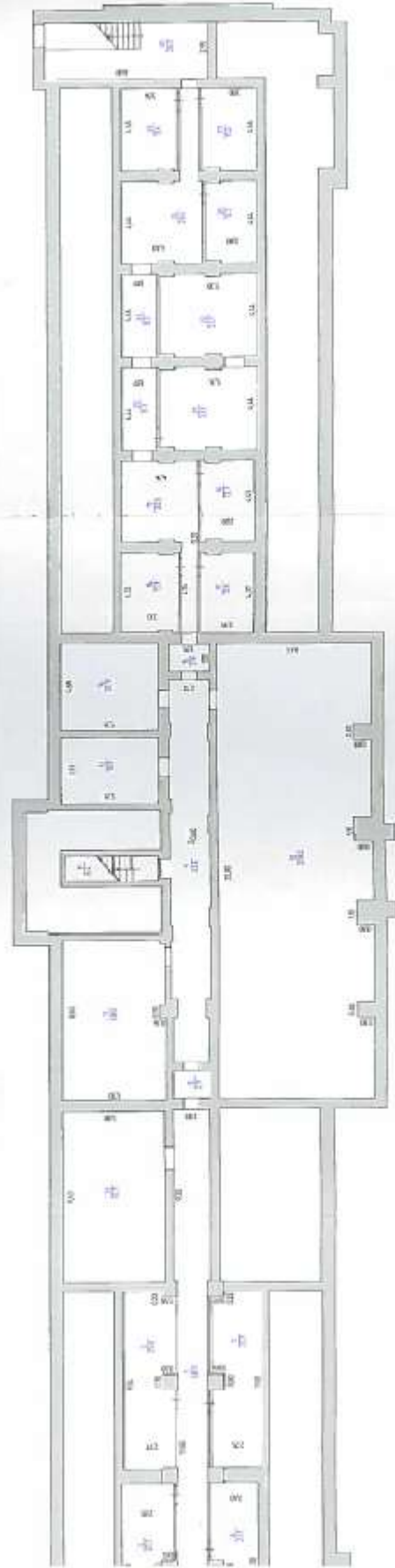
4 этаж

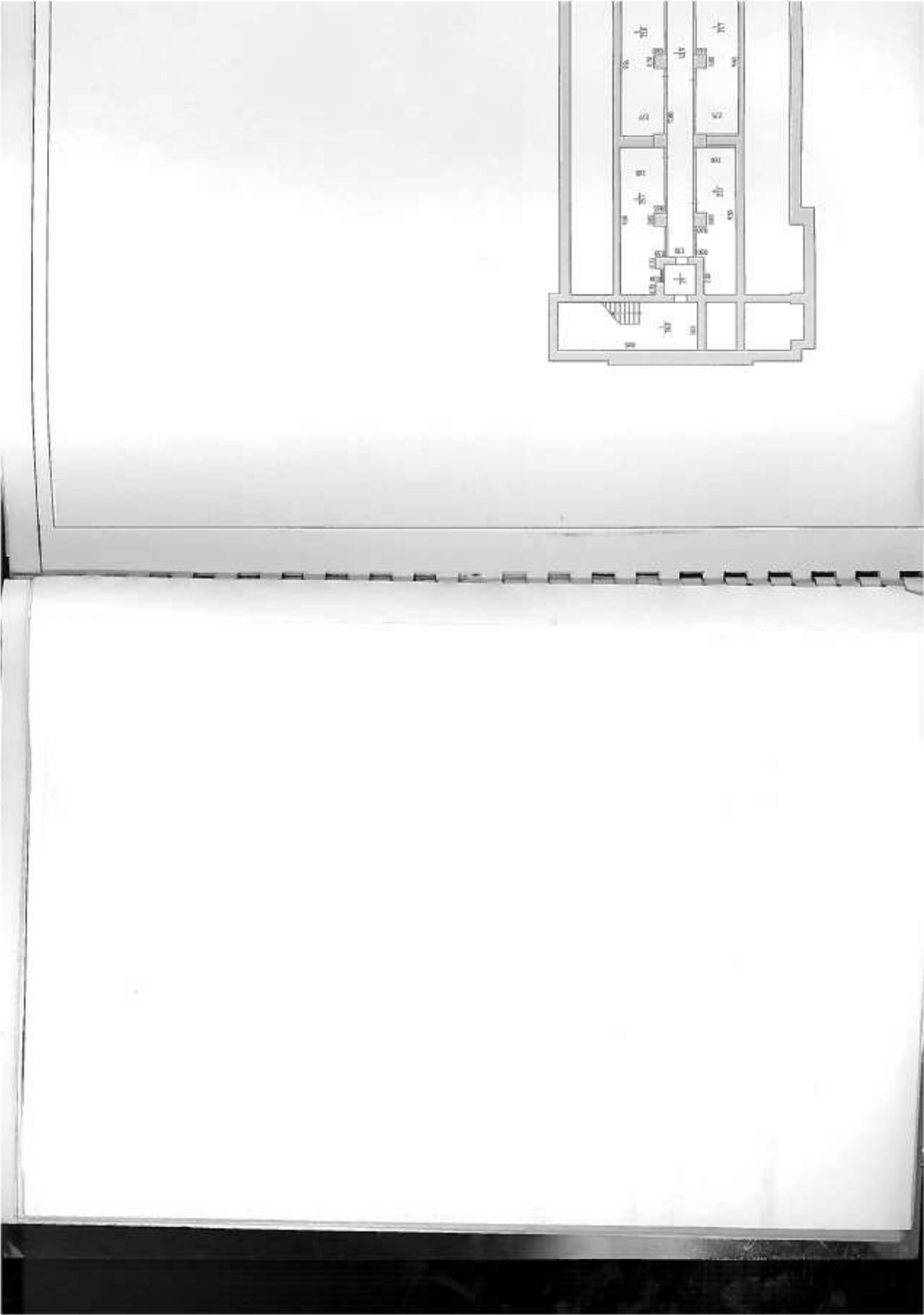




Полный план здания (масштаб 1:200)

подвал





ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Строение № _____ № _____

Этаж	№	Площадь, кв. м	Жилая		Торговая		Производственная (ремонтно-монтажные работы)		Складские		Административные		Иные		Итого по этажу, кв. м	Итого по этажу, кв. м
			общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая		
1	1	12,2												12,2	12,2	
2	2	8,8												8,8	8,8	
3	3	24,9												24,9	24,9	
4	4	28,1												28,1	28,1	
5	5	28,1												28,1	28,1	
6	6	28,1												28,1	28,1	
7	7	22,1												22,1	22,1	
8	8	22,1												22,1	22,1	
9	9	176,4												176,4	176,4	
10	10	26,2												26,2	26,2	
11	11	15,6												15,6	15,6	
12	12	22,9												22,9	22,9	
13	13	22,9												22,9	22,9	
14	14	22,9												22,9	22,9	
15	15	22,9												22,9	22,9	
16	16	10,9												10,9	10,9	
17	17	10,4												10,4	10,4	
18	18	8,5												8,5	8,5	
19	19	1,2												1,2	1,2	
20	20	1,2												1,2	1,2	
21	21	1,5												1,5	1,5	
22	22	1,5												1,5	1,5	
23	23	8,3												8,3	8,3	
24	24	4,5												4,5	4,5	
25	25	28,3												28,3	28,3	
26	26	28,7												28,7	28,7	
27	27	25,5												25,5	25,5	
28	28	25,4												25,4	25,4	
29	29	28,3												28,3	28,3	
30	30	41,8												41,8	41,8	
31	31													3,3	3,3	
32	32													3,3	3,3	
															47,4	47,4

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Кургане

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го и кончая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений (жилая комната, больничная палата и т.п.)	Назначение помещений по формуле подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения														Высота помещения по внутреннему обмеру	
						канцелярские		театров и других зрелищных предприятий		складские		предприятия общественного питания		творческих мастерских художников и скульп.		Гараж		Итого по квартире, этажу, строению			
						Основная	вспомог.	Основная	вспомог.	Основная	вспомог.	Основная	вспомог.	Основная	вспомог.	Основная	вспомог.	Итого	вспомог.		

1981
1981
1981

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение их количества
 Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Удельный вес по т/м ³	Порядок в удельном весе %	Удельный вес конструкций	Удельный вес в составе %	Удельный вес в составе конструкций	Удельный вес в составе конструкций	Удельный вес в составе конструкций
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/б ленточный	тщательно, соли, осадка	4	4	1	4	50	2,0
2	столы и их перегородки	деревянные деревянные, ГКЛ	хорошее	26	1	26	50	13,0	
3	перекрытия перегородки	ж/б плиты ж/б плиты ж/б плиты	тщательно в местах сопряжений	11	1	11	50	5,5	
4	Крыша	металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0	
5	Полы	плиты, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0	
6	Прокля	стеклопакеты приборы простые	хорошее	9	1	9	0	0,0	
7	Внутренние отделка	штук., ГКЛ, обои, покрытие	хорошее	6	1	6	0	0,0	
8	Наружная отделка	штук., окрасочное покрытие	хорошее	0	0	0	0	0,0	
9	Электрические устройства	гор. водоснабжение канализация электроосвещение телефон вентиляция платья газ	хорошее	23	1	23	0	0,0	
10	См. Электроснабжение	прочие работы	Итого	100	1	100	40	21,3	0

% массы, приведенный к формуле по $\frac{\text{масса(гр.)} \times 100}{\text{удельный вес(гр./м}^3)} = 21\%$

IV. Общие сведения
 наименование
 завод/управление

Длина по плану	Ширина по плану	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (6,34 \times 0,89) + (2,90 \times 3,03) + (25,84 \times 15,0) + (0,50 \times 18,93) + (9,39 \times 0,37)$	1542,1
с 2 этаж по 4 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (6,34 \times 0,89) + (2,90 \times 3,03) + (25,84 \times 15,0) + (0,50 \times 18,93) + (9,39 \times 0,37)$	1815,3	15077
подвал	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (6,34 \times 0,89) + (2,90 \times 3,03) + (25,84 \times 15,0) + (0,50 \times 18,93) + (9,39 \times 0,37)$	1542,1	4549

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 в
 Литера

Год постройки	Группа капитальности	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, пилы и т.д.)	Удельный вес по таблице	Порядок к учетному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению по п. 7, п. 8, п. 9	Текущее изменение износа в % элементов	
										10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1	Фундаменты				0		0,0			
2	1	а) стены и их наружная отделка				0		0,0			
3	1	б) перегородки				0		0,0			
4	1	в) черновые межэтажные надпольные перегородки				0		0,0			
4	4	Крыша				0		0,0			
5	5	Полы				0		0,0			
6	6	Потолки				0		0,0			
7	7	Внутренняя отделка помещений				0		0,0			
8	8	Наружная отделка помещений				0		0,0			
9	9	Сан. Электротехнические устройства				0		0,0			
10	10	Прочие работы				0		0,0			
Итого											

% износа, приведенный в формулу по формуле (п. 9) x 100 / удельный вес (п. 7) = ###%
 Итого: 0,0%

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 в
 Литера

Год постройки	Группа капитальности	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, пилы и т.д.)	Удельный вес по таблице	Порядок к учетному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению по п. 7, п. 8, п. 9	Текущее изменение износа в % элементов	
										10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1	Фундаменты				0		0,0			
2	1	а) стены и их наружная отделка				0		0,0			
3	1	б) перегородки				0		0,0			
4	1	в) черновые межэтажные надпольные перегородки				0		0,0			
4	4	Крыша				0		0,0			
5	5	Полы				0		0,0			
6	6	Потолки				0		0,0			
7	7	Внутренняя отделка помещений				0		0,0			
8	8	Наружная отделка помещений				0		0,0			
9	9	Сан. Электротехнические устройства				0		0,0			
10	10	Прочие работы				0		0,0			
Итого											

% износа, приведенный в формулу по формуле (п. 9) x 100 / удельный вес (п. 7) = ###%
 Итого: 0,0%

11
 XII. Табличное описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Литера		Литера		Литера		Итого:
	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	
Фундамент	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Стены и перегородки	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Перекрытия	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Полы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Двери	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Окна	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отделочные работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Электроснабжение	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Наименование конструктивных элементов	Литера		Литера		Литера		Литера		Итого:
	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Полы									
Двери									
Окна									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Вид работ	Станция		Литера		Литера		Литера		Итого:
	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Полы									
Двери									
Окна									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

09
 IX. Табличное описание жилых зданий и других частей зданий

Наименование конструктивных элементов	Литера		Литера		Литера		Литера		Итого:
	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	
Фундамент	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Стены и перегородки	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Перекрытия	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Полы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Двери	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Окна	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отделочные работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Электроснабжение	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости зданий и его частей

Вид работ	Станция		Литера		Литера		Литера		Итого:
	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	№ кв. в помещении	Помещение	
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Полы									
Двери									
Окна									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

13 XIV. Объем стоимости (в руб.)

В каком сегменте оказаны услуги	Основная стоимость оказанных услуг	Служебные расходы	Сопутствующие расходы		Всего
			возмещаемый акционером	восстановительная стоимость	

12 XIII. Отгрузка и сооружение (завоз) на участок

Наименование отгрузки и сооружения	Материалы и конструкции	размеры		Масса, кг	№ документа	Вместимость	Стоимость контракта по таблице	подписан на сумму (тысяч руб.)	восстановительная стоимость, руб.	№ заказа	актуальная стоимость, руб.
		длина, м	ширина, м								

XV. Объем телеграфного листа

№ бл	Наименование	Дата составления	Количество страниц	Примечание
1	Пенсионный паспорт	27.07.2011	13	

27 июля 2011г. Исполнил Соснин О.М.
 2011г. Проверил Муромов Д.Т.
 2011г. Директор Черемухин А.Н.

Работа выполнена	Исполнил
Исполнил	
Проверил	

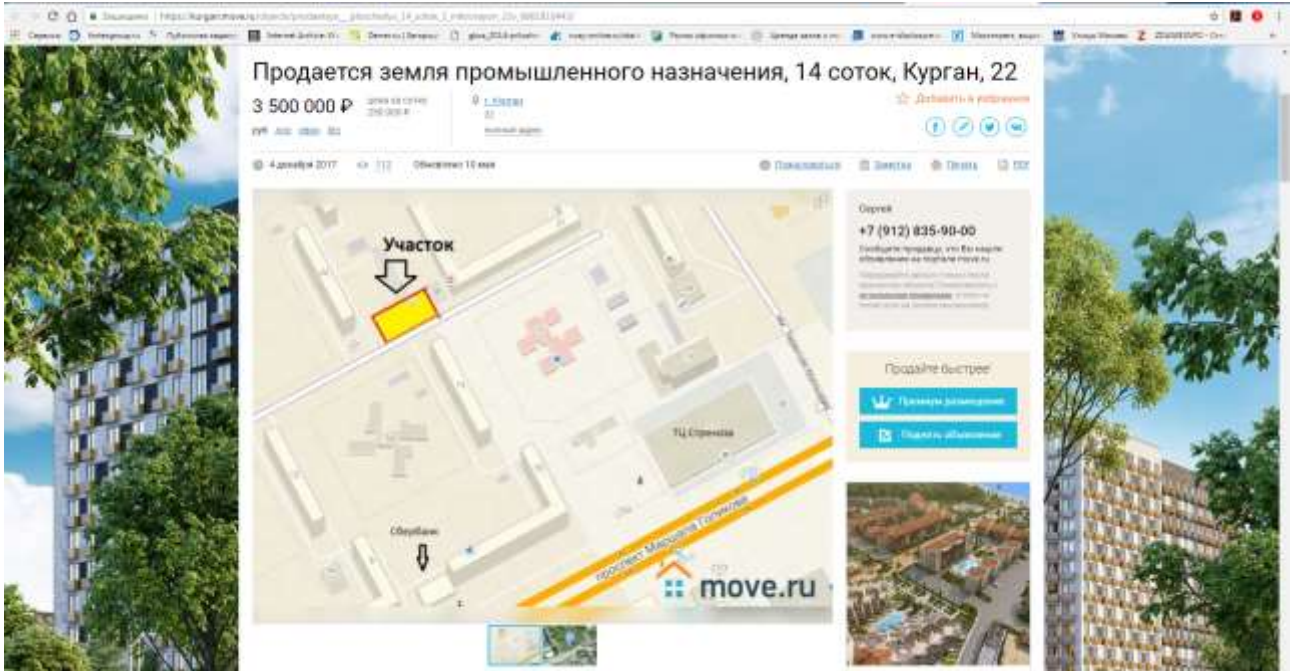
сделлено печатью на 24 листах
№ 100 страниц
"2014" г.



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объекты аналоги для сравнительного подхода (для земельного участка)

Объект-аналог №1



Продается земля промышленного назначения, 14 соток, Курган, 22
 3 500 000 ₽
 4 декабря 2017
 Объект в 15 км

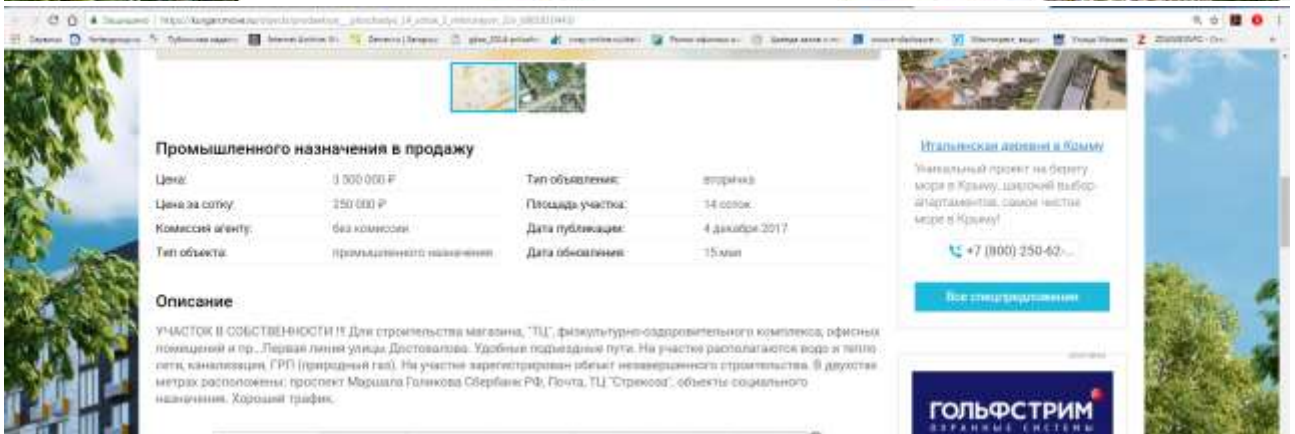
Участок

Сбербанк
 ТЦ Стрелок
 проспект Маршала Галицкого

Сбер
 +7 (912) 825-90-00

Продайте быстрее
 Принять предложение
 Показать описание

move.ru



Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	250 000 ₽	Площадь участка:	14 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	4 декабря 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	15 мая

Описание

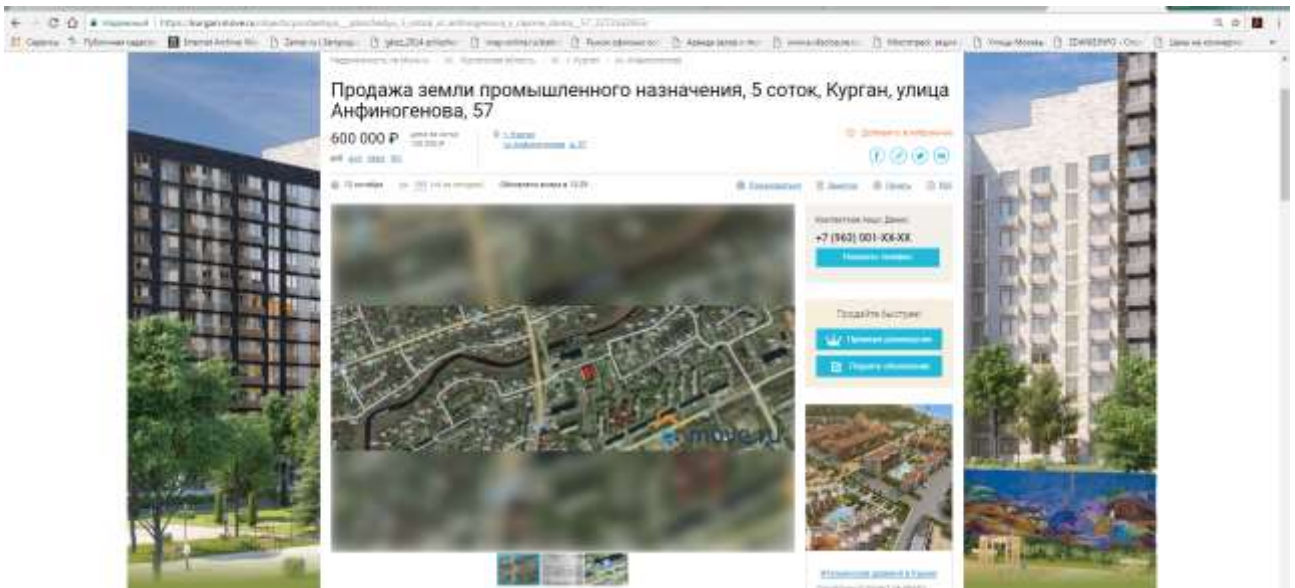
УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ !!! Для строительства магазина, "ТЦ", физкультурно-оздоровительного комплекса, офисных помещений и пр. Лесная линия улицы Дзюбалина. Удобная подъездные пути. На участке располагается вода и теплая сеть, канализация, ГРП (природный газ). На участке зарегистрирован объект незавершенного строительства. В двухэтаж метрах расположены: проспект Маршала Галицкого Сбербанк РФ, Почта, ТЦ "Стрелок", объекты социального назначения. Хороший трафик.

Итальянская лавина в Болнью
 Уникальный проект на берегу моря в Кьяну, широчайший выбор архитектурных, самых чистых море в Кьяну!
 +7 (800) 250-62...
 Все интересующие

ГОЛЬФСТРИМ
 СТРАНИЦА СИСТЕМ

https://kurgan.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_14_sotok_2_mikrorayon_22v_6801810443/

Объект-аналог №2

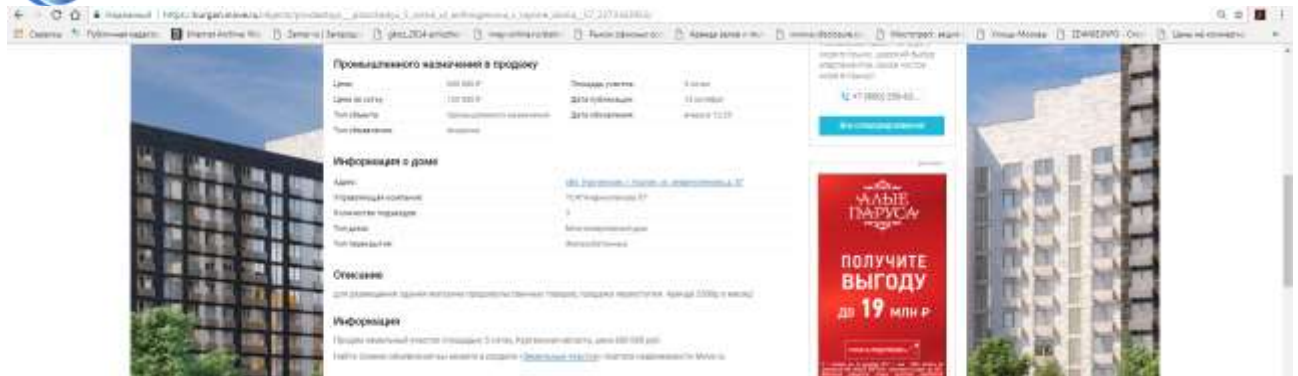


Продажа земли промышленного назначения, 5 соток, Курган, улица Анфиногенова, 57
 600 000 ₽
 19 января
 Объект в 10 км

Итальянский Нью-Дели
 +7 (962) 001-06-00

Продайте быстрее
 Принять предложение
 Показать описание

move.ru



https://kurgan.move.ru/objects/prodætsya___ploschadyu_5_sotok_ul_anfinogenova_v_rayone_doma_57_2273163955/

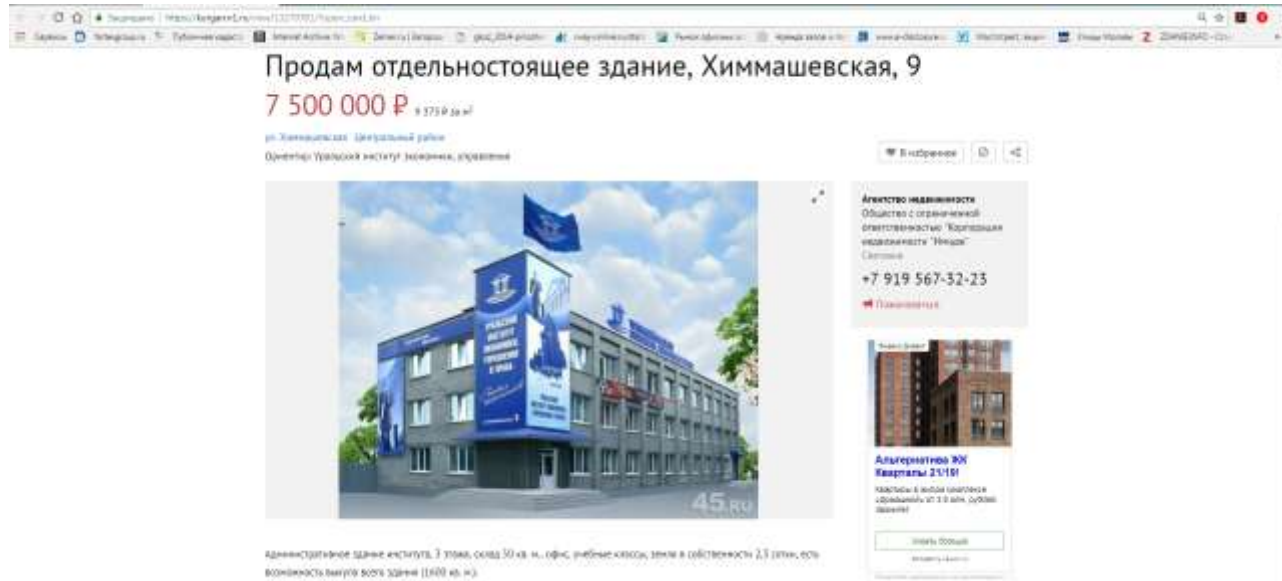
Объекты аналоги для сравнительного ОСЗ

Аналог №1



https://kurgan.n1.ru/view/13192251/?open_card_kn

Аналог №2



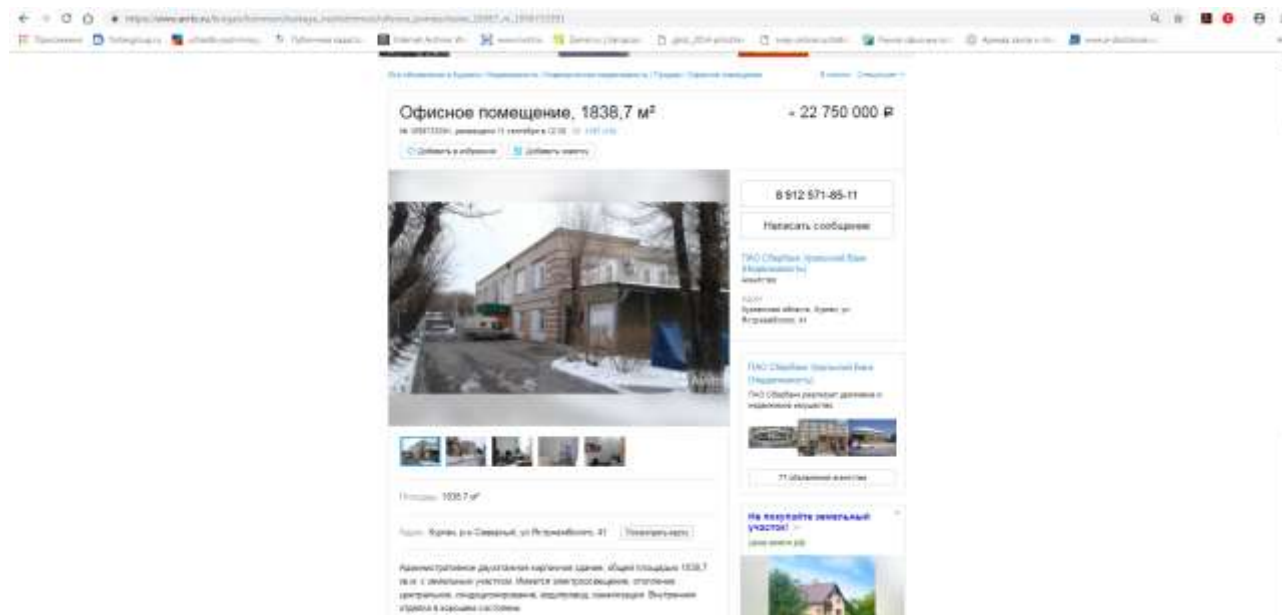
Продам отдельностоящее здание, Химмашевская, 9
7 500 000 Р в 3799 кв.м.
 ул. Химмашевская Центральный район
 Оценки: Уралский институт недвижимости

Агентство недвижимости
 Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация недвижимости "Инда" Саратов
 +7 919 567-32-23
 Показать карту

Административное здание институт, 3 этажа, ошад 30 кв. м., офис, учебные классы, залы в собственности 2,5 этажа, есть возможность выкуп 80% здания (1400 кв. м.)

https://kurgan.n1.ru/view/13270781/?open_card_kn

Аналог №3



Офисное помещение, 1838,7 м² - 22 750 000 Р
 № 10567339, д.автомат 11 сентября 2018, 10:41:01
 Добавить в избранное Добавить историю

8 912 671-85-11
 Написать сообщение

ТОО "Славянское Частное Банк (Корпоративный банк) Саратов
 ИНН 6401010001
 ООО "Славянское Частное Банк (Некредитная организация)
 ТОО "Славянское Частное Банк (Некредитная организация)
 77 объявлений в избранном

№ по карте: **депозитный участок**
 10567339

Квадратное торговое двухэтажное кирпичное здание, общей площадью 1838,7 кв.м с земельным участком. Имеется автомобильное, отопление, кондиционирование, видеонаблюдение, видеонаблюдение. Внутреннее оформление в едином стиле.

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18387_m_105673391

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 28.07.2014 г.

№ 20

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ЛИГА НЕЗАВИСИМЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Некоммерческое партнерство
«Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38
mail: ligasvod@mail.ru
www.svosvod.ru

11.01.2018г. № 11/1-01-В-Л/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

«Лига независимых оценочных организаций

«Свободный Оценочный Департамент»

(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент» выдана по запросу ООО «Гилберт Инвест» о том, что ООО «Гилберт Инвест» является действительным членом НП «ЛИГА НОО «СВОД» и включено в реестр членов НП «ЛИГА НОО «СВОД» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

Президент НП «ЛИГА НОО «СВОД»


А.В. Лебедев



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-079110/17

«06» декабря 2017

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
107113, г. Москва, ул. Маленковская, д. 32, стр. 3
Телефон: 8 (495) 777-10-45 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «10» декабря 2017 года по «09» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 41 500 (Сорок одна тысяча пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2016 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов 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.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»

От Страхователя:
(Генеральный директор Фисаков Андрей Михайлович, действующий на основании Устава).



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-0149



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине

Головой

(фамилия)

в том, что он(а) с 29 сентября 2013, по 28 сентября 2013

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Государственном университете

управления

по программе и Центра стоимости

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Головой

Марине Евгеньевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фадеев
Фамилия
Сергей Юрьевич
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« **16** » **июля** **1971** г.
Дата рождения
г. Чистополь Татарская АССР
Место рождения

и

Попова
Фамилия
Марина Евгеньевна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« **05** » **июня** **1979** г.
Дата рождения
город Серпухов Московская область
Место рождения

заключили брак **24.06.2005 г.**
Дата документа
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года
число, месяц, год (пробелы и пропуски)

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа
составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Фадеев**
жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**

наименование органа записей актов гражданского состояния

Дата выдачи « **24** » **июня** **2005** г.

Руководитель органа записей актов гражданского состояния
Шейман
П. И. Шейман

I-TH № 643029

ИТТ, 1998.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014г.
Дата выдачи свидетельства

№ 572
Номер свидетельства

Специалист-оценщик ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

Московская область, г. Москва
Паспорт 45 08 №142039 выдан ПВО ОВД р-на Митино гор. Москвы 27.07.2005г.

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. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



Фадеевой М.Е.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

11.01.2018г. № 3579-В/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Фадеевой Марины Евгеньевны о том, что **Фадеева Марина Евгеньевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»

*А.С. Толчина*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-074750/17**

«21» ноября 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, 142039, ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2017 года по «20» ноября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Фадеева Марина Евгеньевна От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:   (Начальник Отдела страхования оценщиков в профессиональном риске Архангельский С.Ю., действующий на основании Договора от № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фадеевой Марине Евгеньевне

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

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 21 г.

