

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

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Директор ООО «ИЭАЦ «ИнформПроект»**

**Лебедев М.Ю.**



**ОТЧЕТ № 286 - 16**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ:**

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

Дата проведения оценки, по состоянию на 20 августа 2016 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

**Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный»  
(Акционерное общество)**

**ОЦЕНЩИК:**

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

20 августа 2016 г.

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

**Уважаемый Юрий Александрович!**

На основании Договора об оценке имущества, в которое размещаются средства пенсионных резервов № 225-11 от «16» августа 2011 года и Дополнительного соглашения от 04 августа 2016 г. ООО «НЭАЦ «ИнформПроект» произвел оценку стоимости объекта недвижимости: здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2 и земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Неvejина, №3.

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

Дата проведения оценки по состоянию на 20 августа 2016 года.

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

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2, по состоянию на 20 августа 2016 г., без учета НДС, составляет:

**60 450 000 рублей.**

**(Шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей)**

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Неvejина, 3, по состоянию на 20 августа 2016 г., составляет:

**520 000 рублей.**

**(Пятьсот двадцать тысяч рублей)**

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

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

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

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

Благодарим за возможность оказать для Вас услуги.

С уважением,

Директор ООО «НЭАЦ «ИнформПроект»

Лебедев М.Ю.

# 1. «Общие сведения»

## 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	286 - 16
Основание для проведения оценки	Договор об оценке имущества, в которое размещаются средства пенсионных резервов №225-11 от «16» августа 2011 года и Дополнительное соглашение от 04 августа 2016 г.
Краткое описание Объекта оценки	Четырехэтажное нежилое здание заводоуправления (Лит. Д), расположенное по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2, общей площадью 5 608,2 м <sup>2</sup> , в хорошем техническом состоянии. Земельный участок, площадью 4 528 м <sup>2</sup> , расположенный по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3
Краткое описание имущественных прав	Недвижимое имущество принадлежит на правах собственности Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права собственности.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для подтверждения собственных пенсионных резервов НПФ «Профессиональный» (АО)
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для информирования заказчика о наиболее вероятной величине стоимости объекта оценки при подтверждении собственных пенсионных резервов НПФ «Профессиональный» (АО)
Дата оценки	20 августа 2016 года.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов были применены затратный, сравнительный и доходный подходы. Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывалась в рамках затратного подхода - "Методом сравнения продаж". Вследствие чего, при согласовании результатов по каждому из используемых подходов, рыночная стоимость земельного участка, отражается в сравнительном подходе.

## Результаты оценки

Таблица 2.

<b>Здание заводоуправления, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2.</b>	
А) Затратный подход	154 504 000 руб.
Б) Сравнительный подход	57 310 000 руб.
В) Доходный подход	63 601 000 руб.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости здания заводоуправления</b>	<b>60 450 000 рублей.</b>
Интервал неопределенности, %	21
<b>Земельный участок, расположенный по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3</b>	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	520 000 руб.
В) Доходный подход	Не применялся.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка</b>	<b>520 000 рублей.</b>
Интервал неопределенности, %	20

Стоимость оцениваемого земельного участка не содержат НДС, т.к. сделки с земельными участками не облагаются НДС (ст. 146, "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (ред. от 21.04.2011)).

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объекты оценки	Четырехэтажное нежилое здание заводоуправления (Лит. Д), расположенное по адресу: г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2, общей площадью 5 608,2 м <sup>2</sup> . Земельный участок, площадью 4 528 м <sup>2</sup> , расположенный по адресу: г. Курган, ул. Неvejeина, 3
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для подтверждения собственных пенсионных резервов НПФ «Профессиональный» (АО)
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Имущественные права на объект оценки	Имущество принадлежит на правах собственности Негосударственному пенсионному фонду «Профессиональный» (Акционерное общество), что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права собственности.
Ограничения (обременения) объекта оценки	Нет данных
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20 августа 2016 г.
Срок проведения оценки	Десять рабочих дней после предоставления необходимой документации и информации
Ключевые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат	1. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 2. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценка осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98., Федеральными стандартами (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Минэкономразвития Российской Федерации

## 1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 4. Сведения о владельце и заказчике оценки

Владелец имущества	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Местонахождение, реквизиты	Адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 105062, РФ, г. Москва, Чаплыгина, д. 11. ИНН 7701109908, КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 дата присвоения 02.07.2014 г.
Заказчик оценки	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)

#### 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 5. Сведения об Оценщике

Информация об исполнителе	ООО «Независимый экспертно-аналитический центр «ИнформПроект» Действующий на основании Устава. ИНН4501147040; КПП450101001; ОГРН1094501000428, дата присвоения 04.12.2009 г. Юридический адрес: 640000, Россия, Курган, ул. Ленина, 21-21. Фактический адрес: 640018, г. Курган, ул. Савельева, 19.
Информация об оценщике	Оценщик Лебедев М.Ю. имеет образование по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о проф. переподготовке, выданный КГУ № ПП 448453, 23. 05. 2003 г. Регистрационный номер 01811, ООО «Российское Общество Оценщиков». Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет. Профессиональная ответственность застрахована ОСАО «Ингосстрах» полис № 433-741-030808/16, период страхования с 11.06.2016 г. по 10.06.2017 г. Оценщик Тимаев Е.М. имеет образование по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о проф. переподготовке, выданный КГУ № ПП №793873 от 12 апреля 2011 года. Регистрационный номер 087 НП СРО «СВОД». Стаж работы – 5 лет. Профессиональная ответственность застрахована ОСАО «Ингосстрах» полис № 433-741-000716/16, период страхования с 13.01.2016 г. по 12.01.2017 г.
Информация о привлеченных организациях и специалистов при проведении оценки	Посторонние организации и специалисты не привлекались

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики исходили из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Наши выводы верны, при условии, что документы, на которые мы ссылаемся, являются истинными.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
3. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объектам оценки. Все подобные материалы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
6. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц.
7. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
8. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты могут быть проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
10. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.
11. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
12. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
13. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
14. Мы не проводили обследования сооружений и не осматривали те части имущества, которые скрыты, не выставлены или недоступны, и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Мы не можем выразить какое-либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материала сооружений. Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.
15. Предполагается, что оцениваемое имущество соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в настоящем отчете об оценке.
16. В итоговых заключениях о рыночной стоимости объекта, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.
17. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Заключении итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом), может отличаться от результата данного Заключения на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в Заключении интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная величина стоимости является ошибочной.
18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

## 1.6. Заявление о соответствии и независимости Оценщика

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

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

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

Оценка произведена независимо и беспристрастно.

Оценщики:

Лебедев М.Ю.

## 1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

## 1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Определению подлежит рыночная стоимость.

**Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 1.9. Основные этапы процесса оценки

**Таблица 6. План процесса оценки**

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

## 2. Описание объектов оценки недвижимого имущества

### 2.1. Описание месторасположения объекта оценки.

Объекты недвижимости, в отношении которых проводится оценка, расположены на территории Курганской области: город Курган.

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

Население города — 325 200 чел. (2016). С пригородами (Кетово, Варгаши и другие населённые пункты) формируется городская агломерация с населением — 360 000 человек (2015).

Курган — важный экономический, научный и культурный центр УрФО, 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, а также медикаменты.

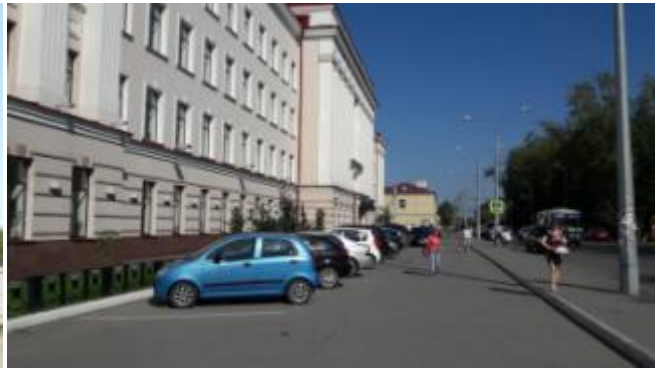


## 2.2. Описание объектов недвижимости

Таблица 7. Описание здание заводоуправления.

Наименование объекта	Четырехэтажное нежилое здание заводоуправления	
Расположение	г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2.	
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Свидетельство о государственной регистрации права 45АА 586162 от 16.05.2013 г.	
Вид права	Собственность	
Кадастровый номер	45-01.01-02.2002-0053	
Назначение	Нежилое, заводоуправление	
Владелец	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)	
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Год ввода в эксплуатацию	1961	
Текущее использование	Административное здание	
Площадь общая, м <sup>2</sup>	5 608,2	
Высота	1 этаж – 3,58 м., 2-4 этажи – среднее 3,31 м.	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	25 148	
Устаревание	Признаки устаревания не выявлены	
Техническое состояние	Здание находится в хорошем состоянии	
<b>Описание конструктивных элементов здания<sup>1</sup></b>		
Конструктивное решение	Состояние на дату проведения оценки	
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Без видимых повреждений.
Стены Перегородки	Кирпич	Без видимых повреждений
Перекрытия	Железобетонные плиты	Незначительные следы ржавления.
Кровля	Металлическая	Без видимых повреждений
Двери	Одностворчатые, 2-х створчатые простые. входная группа алюминиевая конструкция	Незначительное расшатывание запорных элементов, волосяные трещины полимерного слоя. Следы загрязнений.
Окна	Пластиковые пакеты ПВХ	Незначительное расшатывание запорных элементов, волосяные трещины полимерного слоя. Следы загрязнений.
Полы	Керамическая плитка, бетон	Дефекты по всей поверхности: волосяные трещины, мелкие сколы. Стирание поверхности в ходовых местах, незначительные дефекты плинтусов. Загрязнения.
Внутренняя отделка	Стены – окраска; пол – керамическая плитка, бетон, потолок – металлические конструкции, подвесной из гипсокартона с точечными светильниками.	
Инженерное обеспечение	Городской вариант: отопление, водоснабжение, канализация, электричество, дополнительно кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация.	

<sup>1</sup> На основании визуального осмотра



### 2.3. Сведения об износе и устаревание

**Физическое состояние**, состояние здания (субъективная оценка) – хорошее.

На основании визуального осмотра Оценщик пришел к выводу, что физический износ Объекта оценки составляет около 30%, что свидетельствует о том, что техническое состояние объекта хорошее, капитальный ремонт не требуется, на момент оценки здание пригодно к использованию по функциональному назначению.

#### **Функциональные характеристики**

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

#### **Экономические внешние факторы**

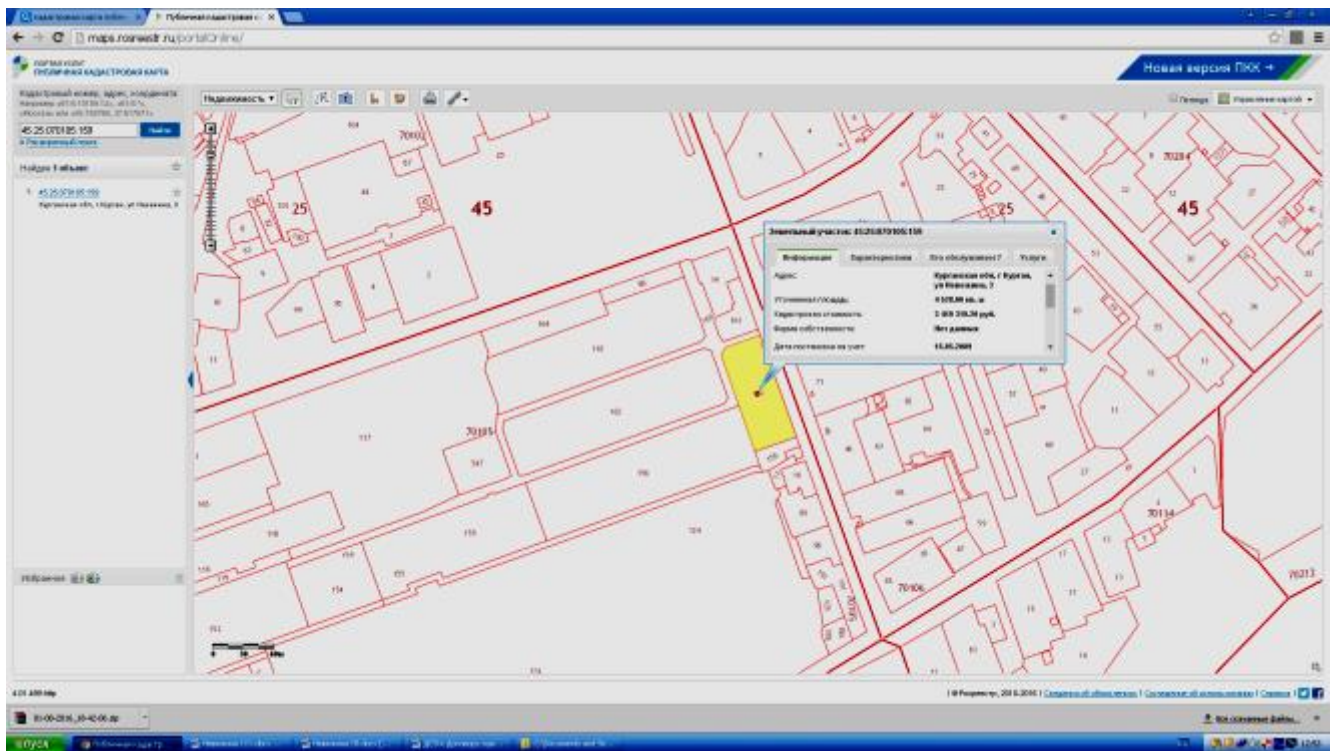
Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

**Таблица 8. Описание земельного участка**

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта	г. Курган, ул. Невежина, 3
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 45АБ номер 442604. Кадастровый паспорт земельного участка №4525/201/09-402252 от 18 мая 2009 года.
Вид права	Собственность
Владелец	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Целевое (разрешенное) использование	Земли населенных пунктов – для производственных целей.
Текущее использование	Для эксплуатации и обслуживания здания заводоуправления.
Предполагаемое использование	Для эксплуатации и обслуживания здания заводоуправления.
Площадь	4 528 кв.м.
Кадастровый номер	45:25:070105:159
Кадастровая стоимость	3 419 319,20 руб. (755,15 руб./кв.м.) Источник информации: <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline</a>
Покрытие участка	Частично застроен, (здание заводоуправления) площадь застройки 1499,7 м <sup>2</sup> Частично асфальтированное. Площадь асфальтового покрытия, 3120,0 м <sup>2</sup>



## 2.4. Описание района расположения объекта оценки

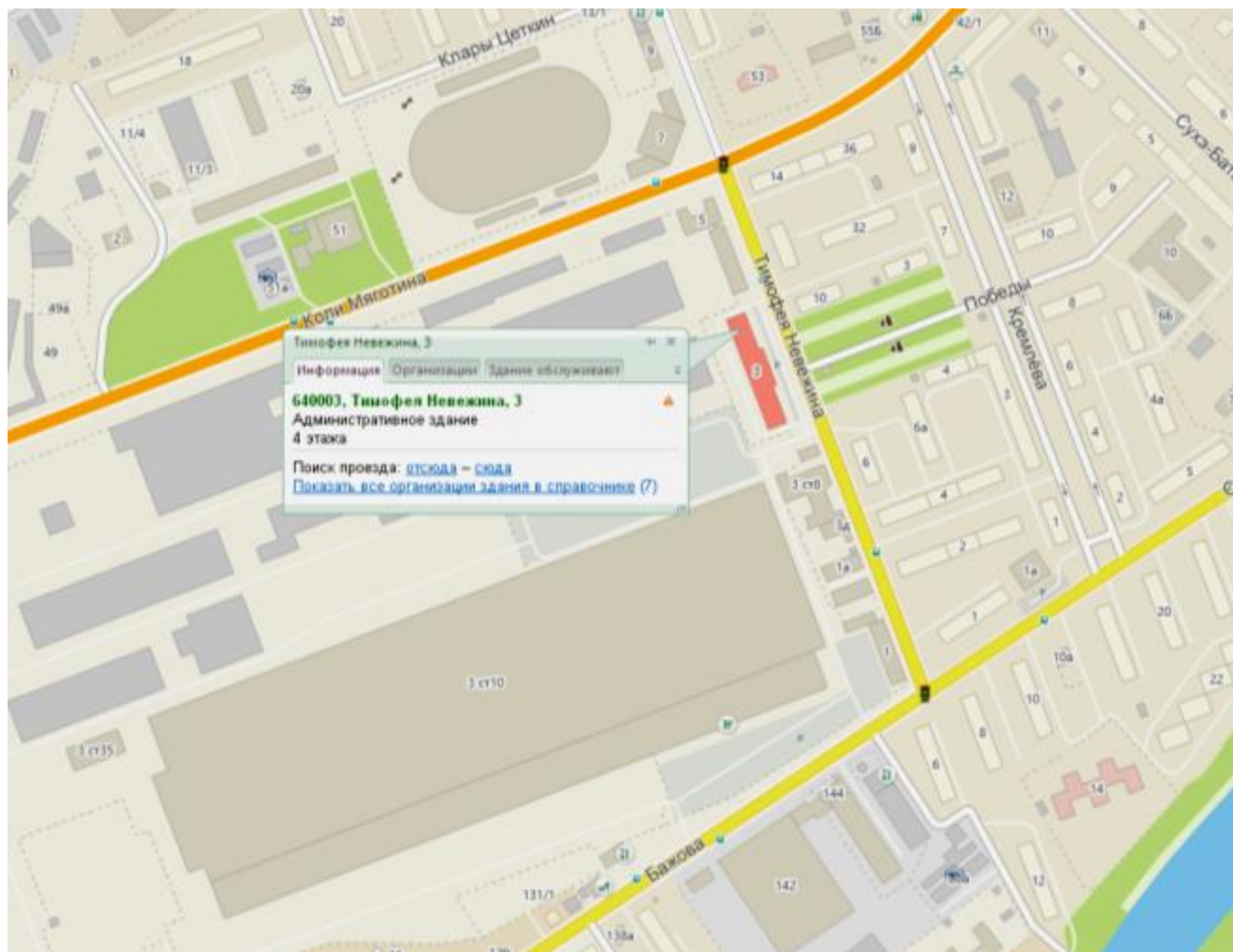
**Таблица 9. Описание района расположения объекта оценки**

Наименование показателя	Характеристика
Местонахождение	Адрес: г. Курган, ул. Небезина, 3 Местоположение: западная часть г. Кургана, в черте города, промышленный район; расстояние до центра города – 3 км.
Ориентир местонахождения	Квартал улицы Небезина между ул. Мяготина и Бажова
Природно-климатические особенности окружения	Характер рельефа: ровный; Климат: континентальный; Геологические характеристики: типичны для данной природно-климатической зоны, особенностей нет. Гидрогеологические характеристики: уровень грунтовых вод неизвестен, но по всей видимости повышен, так как имеется локальная (местная) заболоченность территории. Общая степень озеленения: средняя.
Характеристика типа землепользования окружения	Градостроительная зона: промышленная; Застройка: плотная, преимущественно объектами промышленного назначения. Архитектурный стиль: все капитальные строения (в основном 1,2-х этажные) возведены по типовым проектам «советского» периода застройки.
Характеристика земельного участка	Процент застройки: около 60 %; Качество замощения: твердое асфальтовое покрытие, состояние – удовлетворительное; Ограждение участка: отсутствует.
Окружение участка и его границы	Северная граница: жилая и промышленная застройка Южная граница: жилая и промышленная застройка Восточная граница: ул. Небезина, жилая застройка

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

## 2.5. Месторасположение объекта оценки в пределах г. Кургана

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



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

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

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

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

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

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

## 2.6. Анализ наилучшего наиболее эффективного использования

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

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

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

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- принадлежность к одной и той же категории земель;
- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;

- существующее использование земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Анализ среды местоположения объектов

#### 3.1. Анализ макроэкономической ситуации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Следовательно, в течение 13-ти лет российские банки выдавали кредит юридическим и физическим лицам под 12-18% в пересчёте на твердую валюту, что в 3-5 раз выше, чем банки на Западе. А ставка рефинансирования ЦБ фактически в десятки раз превышает стоимость

денег аналогичных мировых финансовых регуляторов. Непонятно только, зачем в этой ситуации ЦБ РФ размещает золотовалютные резервы страны за рубежом под 1-2% годовых? Ведь за эти годы, кредитую нашу финансовую систему под 8-10% годовых в рублях при неизменном валютном курсе рубля, можно было бы заработать не менее 1 трлн долларов США.

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

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

В свое время аналогичную ситуацию демонстрировала Япония, которая в условиях выгодного валютного курса йены добилась «японского чуда». И только после долгого «выламывания рук» американцы вынудили Японию подписать в 1985 году «Соглашение отеля Плаза», вследствие которого курс йены был ревальвирован почти в 2 раза. «Японское чудо» было свёрнуто, конкурент устранен. И только спустя четверть века японцы вынуждены вновь девальвировать национальную валюту, чтобы вывести страну из долговременной экономической стагнации.

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

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

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

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

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

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

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

Однако было бы большой глупостью ограничиться только удешевлением национальной валюты, поскольку можно получить непредсказуемый рост инфляции, повышение цен, резкое снижение доходов и уровня жизни людей, как это произошло в 1998 году во время дефолта и после него. Эти негативные последствия можно и нужно, если не избежать полностью, то в значительной степени ослабить.

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

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

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

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

необходимо отменить, а сэкономленные несколько сотен млрд. бюджетных средств направить на временное поддержание ставки по депозитным вкладам денежных средств населения.

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

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

Вторым направлением экономического роста, стимулируемого государством, должна стать поддержка индивидуального жилищного строительства и сопутствующей инфраструктуры. За счёт умело выстроенной системы взаимодействия и партнерства между государством, регионами, застройщиками и банками вполне возможно ежегодный объём индивидуального строительства жилья по стране довести до 1 млн. усадебных домов или 130-150 млн. м<sup>2</sup> в год.

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

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

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

### **3.2. Описание социально-экономического положения Курганской области**

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

самой различной формы и величины - от нескольких кв. метров до десятков га., глубиной от 20-30 см до 10 м, и более.<sup>2</sup>

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

Крайние точки нашей области расположены:

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

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

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

Положение области в глубине огромного лесостепного массива определяет континентальный характер климата. Значительное удаление территории области от морей, щит Уральских гор с запада, с юга прямое соседство с обширными степными районами, а также рельеф местности и особенности циркуляции воздушных масс определяют континентальный характер климата (холодная малоснежная зима и теплое сухое лето). Для весны характерны частые возвраты холодов. Недостаток влаги летом, периодически повторяющиеся засухи. Все это делает территорию лесостепного Зауралья зоной, рискованной для земледелия.

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

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

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

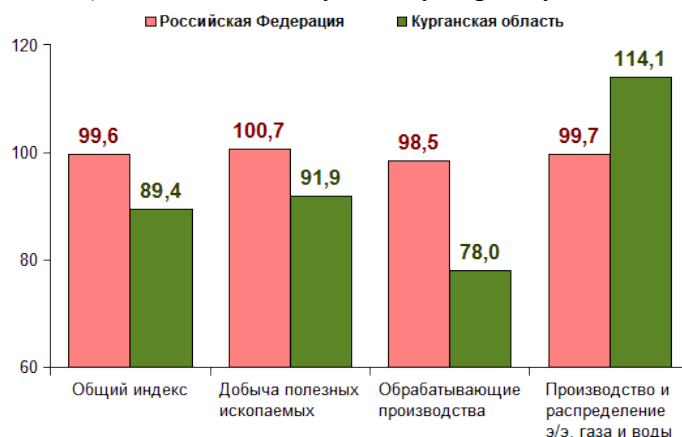
За шесть первых месяца 2016 года положительную динамику сохраняют показатели ввода в действие жилых домов, производства и распределения электроэнергии, газа и воды. Сократились к соответствующему периоду прошлого года объемы обрабатывающих производств, производства мяса и молока, строительства, оборота розничной торговли.

**Промышленное производство.** В январе-июне 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 89,4%, отгружено продукции на 14,2 млрд. руб.

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

<sup>2</sup> Курганская информационная корпорация ЭКСПРЕСС ИНФОРМ. Курган XXI век.

## Индексы промышленной деятельности за январь-июнь 2016 года (в % к соответствующему периоду 2015 года)



В целом за январь-июнь 2016 года обрабатывающими производствами отгружено продукции на 10,3 млрд.руб., индекс производства снизился на 22% к аналогичному периоду прошлого года. К соответствующему периоду прошлого года снизились индексы в производстве машин и оборудования - на 41%, производстве электрооборудования - на 47%, транспортных средств и оборудования - на 14,7%.

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

Среди крупных и средних промышленных предприятий области в январе-июне 2016 года рост производства, к соответствующему периоду прошлого года, зарегистрирован в ОАО «НПО «Курганприбор» - 173,5%, ОАО «Завод «Старт» - 167%, ОАО «Синарский щебеночный карьер» - 139%, ОАО «Завод «Мельмаш» - 137%, ЗАО «Катайский насосный завод» - 110%, ОАО «Шумихинский ЗПИ» - 105%, ЗАО «Далур» - 104%.

## Индексы по видам обрабатывающих производств за январь-июнь 2016 года (в % к соответствующему периоду 2015 года)



За январь-июнь 2016 года индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 91,9% к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на 302 млн. руб.

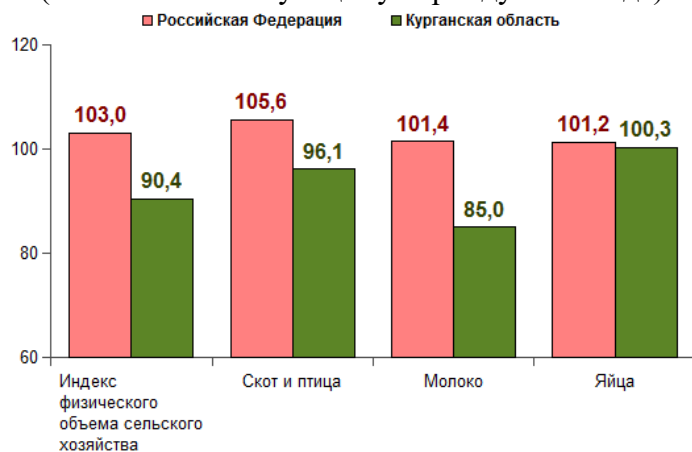
Произведено и распределено электроэнергии, газа и воды в январе-июне 2016 года на 3,6 млрд.руб., индекс производства по этим видам деятельности – 114,1% к январю-июню 2014 года.

**Развитие агропромышленного комплекса.** Индекс производства сельскохозяйственной продукции составил 90,4% к январю-июню 2015 года.

С начала 2016 года хозяйствами всех категорий реализовано на убой 7,2 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (96,1% к соответствующему периоду 2015 года), произведено 37,3 тыс. тонн молока (85%), получено 14,4 млн. штук яиц (100,3%).



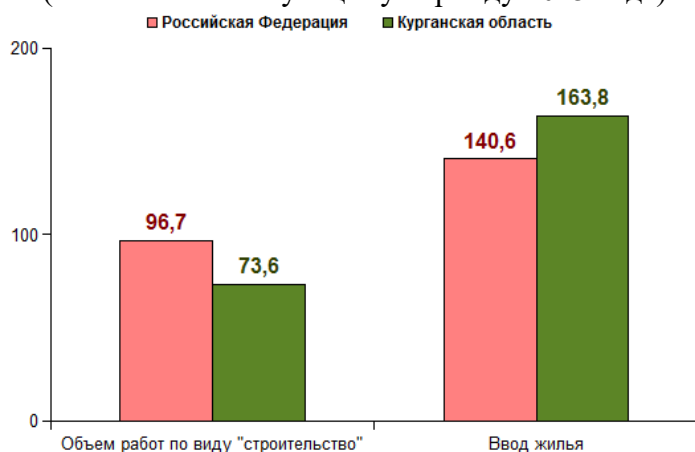
## Индексы производства продукции сельского хозяйства за январь-июнь 2016 года (в % к соответствующему периоду 2015 года)



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

**Строительство.** Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2016 года на территории области составил 1,6 млрд. руб., это на 26,4% меньше уровня того же периода 2014 года в сопоставимых ценах.

## Строительство за январь-июнь 2016 года (в % к соответствующему периоду 2015 года)



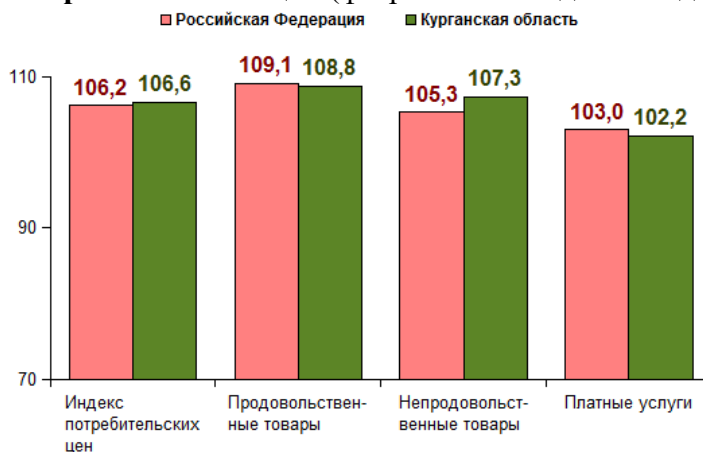
Сданы в эксплуатацию 5 башен сотовой связи в 4 районах области. В Шадринском районе введены в эксплуатацию кафе и гостиница, в г. Кургане — амбулаторно-поликлинический центр.

Введены в действие жилые дома общей площадью 72,6 тыс. кв. метров, что на 63,8% больше ввода жилья в январе-июне 2015 года. Из общего объема ввода жилья 56,3% построено индивидуальными застройщиками.

**Цены.** Потребительские цены на товары и услуги за 2016 года увеличились на 2,5%. С начала года — на 6,6%, в том числе на продовольственные товары - на 8,8%, на непродовольственные товары – на 7,3%, на платные услуги – на 2,2%.

За январь-июнь 2016 года цены на продукцию сельского хозяйства выросли на 8,4%. Незначительный рост наблюдался на цены производителей промышленных товаров и грузовые перевозки на 1,9% и 0,5% соответственно.

## Индексы потребительских цен (февраль 2016 года в % к декабрю 2015 года)



Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области составила в феврале 2016 года 3554 руб. – наименьшая среди субъектов Уральского федерального округа (в Свердловской области – 3894 руб., в Тюменской – 4301 руб., в Челябинской – 3733 руб.) и на 4,7% ниже среднероссийского уровня (3730 руб.).

**Потребительский рынок.** Оборот розничной торговли с начала 2016 года составил 16,1 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 8,1% меньше, чем в январе-феврале 2015 года. Снижение оборота розничной торговли обусловлено сокращением потребительского спроса в связи с высоким ростом потребительских цен и сокращением реальных денежных доходов населения.

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

Оборот общественного питания в январе-июне 2016 года составил 634,6 млн. руб., что в сопоставимых ценах на 5,9% меньше, чем в аналогичный период 2015 года.

**Платных услуг** населению в январе-июне 2016 года было оказано на 4,4 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 3,5% ниже соответствующего периода 2015 года. В структуре объема платных услуг населению преобладали жилищно-коммунальные, транспортные и услуги связи — 67,3% объема. Снижение объема наблюдалось по всем видам оказываемых услуг, кроме услуг, предоставляемых учреждениями культуры - 113,7% к соответствующему уровню прошлого года.

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

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

## Уровень зарегистрированной безработицы, в %



**Уровень жизни.** В январе 2016 года среднедушевой денежный доход в среднем за месяц в сложился в размере 14488 руб., на 8,6% выше уровня января 2015 года. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились по отношению к январю 2015 года на 5,6%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций составила за январь 2016 года 20145,6 руб. и возросла по сравнению с январем 2015 года на 3,1%. Реальная заработная плата (с учетом инфляции) к январю 2015 года снизилась на 11,1%.

**Демография.** В январе 2016 года по сравнению с январем 2015 года сократилась как смертность населения на 0,9%, так и число родившихся на 13,2%. Естественная убыль населения увеличилась на 49,6%.

В январе 2016 года естественный прирост населения зарегистрирован в городах Макушине, Петухове, Шумихе.

**Бюджетная система.** Консолидированный бюджет Курганской области за январь 2016 года исполнен с профицитом в размере 0,37 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 2,44 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области исполнены в сумме 2,07 млрд. руб.

Собственные доходы за январь 2016 года консолидированного бюджета Курганской области составили 1,02 млрд. руб. (83,4% к соответствующему периоду 2015 года). Основные источники собственных доходов консолидированного бюджета области в январе 2016 года – налог на доходы физических лиц (38,1% в собственных доходах), акцизы по подакцизным товарам (20,4%), налог на прибыль организаций (11,1%), налоги на совокупный доход (11,0%).

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

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь 2016 года с профицитом в сумме 54,21 млн. руб. Собственные доходы областного бюджета составили 0,69 млрд. руб. (83,1% к соответствующему периоду 2015 года). В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты муниципальным образованиям занимают 31,3%.

### 3.3. Анализ рынка недвижимости. Общая ситуация.

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

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

**Таблица 11. Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции**

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

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

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

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

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

**Таблица 12. Классификация зданий**

<b>Класс</b>	<b>Описание</b>	<b>Наличие подобных зданий в Кургане и Курганской обл.</b>
<b>A+</b>	Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство конца 90-х годов, современная 4-х канальная система отопления, - вентиляция, поднятые полы и подвесные потолки, высота внутри не менее 2,7 м, эффективная планировка несущих конструкций и оконных проемов. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости. Подземный гараж и наземная парковка, 24 часовое наблюдение охраны	Помещений подобных нет.
<b>A</b>	Здание, полностью реконструированное или новое строительство 90-х годов по международным стандартам качества. Местоположение – центр города с удобными подъездными путями, наличием стоянки и развитой инфраструктурой	Помещений такого класса во всем городе несколько и представлены в основном недавним строительством
<b>B+</b>	Выборочный или комплексный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки, принудительная вентиляция, с использованием кондиционеров, специализированная охрана, достаточный набор дополнительных услуг, наземные прилегающие парковки и стоянки	В основном к данному классу относятся большинство маленьких административных зданий города с так называемы «Евроремонтом»
<b>B</b>	Косметический ремонт с использованием импортных материалов, возможность установки подвесных потолков, гибкая пропускная система, охрана, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило, коридорная система. Удобное расположение по отношению к установкам общественного транспорта	К данному классу относятся все проектные институты, здания заводов, здания, расположенные и удаленных от центра города районах
<b>C</b>	Акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. Также к данному классу относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали, а также здания, где	К классу C относятся здания, расположенные на окраинах города в коммерчески непривлекательных местах.

	давно не производился ремонт. Они имеют старые коммуникации и несовременную систему управления, принудительную вентиляцию, коридорную систему. Имеются проблемы с парковкой.	
Д	Здания, нуждающиеся в реконструкции	Большинство зданий в городе

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

Разрыв в стоимости 1 м<sup>2</sup> между ценой предложения и ценой реальных сделок по продаже недвижимости возрастает и зависит от местоположения, состояния объекта, наличия обременений. Однако это относится не ко всем категориям недвижимости, по-прежнему востребованы офисные и торговые помещения в центре города, складские помещения на ул. Омская, земельные участки на основных транспортных магистралях города и области.

Таблица 13

Район города	Стоимость 1 м <sup>2</sup>
Центр города	Офисные помещения – 20000-50000 руб. Магазины – 30000 -100000 руб. Производственные, складские помещения - предложения практически отсутствуют. Земельные участки – сделок и предложений немного. Земельные участки – 100-1000 руб.
П. Восточный, п. Энергетики, п. Северный, п. Рябово, р-н КЗКТ	Офисные помещения –10000-30000 руб. Магазины – 25000 – 40000 руб. Производственные, складские помещения – 5000 – 15000 руб. Земельные участки – 60-1200 руб.
Ул. Омская, пр. Машиностроителей	Офисные помещения – 10000- 20000 руб. Магазины – предложения практически отсутствуют, только в районе ул. Некрасова 10000 - 30000 руб. Производственные, складские помещения – 5000 – 15000 руб. Земельные участки – 70-1600 руб.
Мкр. Заозерный	Жилой район города, отсутствие производственных, складских помещений и зданий Магазины – 20000 - 70000 рублей Земельные участки - от 160 до 2600 руб.

### 3.4. Сегмент рынка недвижимости: земельные участки в Курганской области

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

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

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

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

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

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

В городе Кургане условно различают следующие районы исторически сложившейся застройки:

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

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

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

работы в центре - это для Кургана много. Элитные дома не строятся совсем. Район рассчитан на среднего потребителя.

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

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

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

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

Факторы, влияющие на стоимость участка

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

В земельном кодексе выделены три группы субъектов земельных отношений:

1. субъекты Российской Федерации и местные органы управления;
2. граждане, их объединения и народы;
3. юридические лица и коммерческие организации. Рынок земли отличается от характерных признаков конкурентного рынка.

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

2. Предложение на рынке земли не эластично.

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

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

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

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

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

Выделяют четыре группы факторов, влияющих на стоимость земли.

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

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

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

Четвертая группа. Физические характеристики участка земли и окружающей среды:

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

#### **Вывод:**

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

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

- центр и центральная часть города – новое строительство затруднено по техническим причинам, в связи с высокой плотностью застройки и нагрузкой на инженерные коммуникации, в данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку, практически каждый многоэтажный жилой дом проектируется и строится с расположением на нижних этажах помещений обще делового назначения, включая помещения для фитнеса, гостиниц, административных и торговых площадей, в связи с этим и цены в данный момент на земельные участки для многоэтажного жилищного строительства сравнимы с ценами на земельные участки обще-деловой (коммерческой) застройки - от 1 500 до 8 000 руб./м<sup>2</sup>;

- районы, прилегающие к центральной части города, и сложившиеся центры нежилкой недвижимостью в неотдаленных частях города (ул. Омская, ул. Некрасова, пр. Машиностроителей, ул. Промышленная), в данной части города преобладает застройка земельных участков для производственно-складских объектов – от 150 до 2000 руб./м<sup>2</sup>;

- отдаленные районы города (пр. Конституции, ул. Чехова, ул. Мостостроителей, Заозерный), в данной части города преобладает застройка земельных участков для производственно-складских объектов – от 160 до 2600 руб./м<sup>2</sup>;

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

2. Наиболее вероятный уровень цен, по мнению Оценщика, на участки для коммерческих целей в г. Кургане в районе расположения объекта оценки может находиться в диапазоне от 100 до 150 рублей за 1 кв.м.

На вторичном рынке продаж земельных участков осуществляются сделки купли-продажи земельных участков с улучшениями, с назначением «под индивидуальное строительство» и «ведение личного подсобного хозяйства». Большинство приватизированных предприятий земля используется на праве бессрочного пользования, рядом предприятий – на праве аренды. Рынок продаж земельных участков промышленного назначения не развит:



- земельные участки промышленного назначения являются собственностью муниципалитетов, которые осуществляют разовые сделки продаж таких участков по цене выкупа, что является первичным рынком земельных участков;
- вторичный рынок земельных участков промышленного назначения подразумевает продажу подобных объектов прочим собственникам, которые изначально являлись одной из сторон на первичном рынке. Цена предложения на вторичном рынке земельного участка, приобретенного по цене выкупа, не может превышать эту цену, так как в районах области нет дефицита в подобном рода участках, которые можно приобрести у муниципалитета по цене выкупа.

Рынок аренды земельных участков на территории Курганской области отсутствует.

#### 4. Термины и определения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Дисконтирование** — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Права аренды на земельный участок** — права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Лицо, не являющееся собственником земельного участка

(арендатор), осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

В процессе подготовки Заключения об оценке с целью формирования обоснованного суждения относительно интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, производим качественный и количественный анализ неопределенности.

Используемые термины и их определения:

**Промежуточный результат оценки** - величина рыночной стоимости, полученная в отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

**Неопределенность, результата оценки**- общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер

**Неопределенность процесса оценки**- общая характеристика качества процесса оценки, отражающая факт ограниченности и разброса рыночных данных, неоднозначности при подборе исходной информации, субъективный подход при выборе и/или разработке методик и алгоритмов расчета

**Качественный анализ неопределенности оценки** - Исследование влияния различных источников и факторов неопределенности на величину расчетной стоимости оценки без указания границ интервала значения стоимости.

**Количественный анализ неопределенности оценки**- определение границ интервала, в котором по мнению оценщика может находиться стоимость объекта оценки (в соответствии с п. 30 ФСО №7, и п.п. 25,26 ФСО №1).

**Уровень (степень, мера) неопределенности**- численная характеристика неопределенности результата оценки, выраженная стандартным отклонением или интервалом неопределенности в виде абсолютного или относительного (в процентах) значения.

**Стандартное отклонение**- статистическая характеристика результата оценки, характеризующая предполагаемый разброс значений стоимости объекта оценки относительно расчетной величины стоимости, определенной в отчете об оценке.

**Интервал неопределенности**- численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала(диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала. В случае использования, вероятностных моделей степень уверенности можно характеризовать вероятности, которая обычно принимается равной 0,8-0,9

**Полуширина интервала** - мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

**Факторы неопределенности**- характеристики объекта и характеристики внешней среды, которые влияют на стоимость объекта оценки, и при этом не могут быть в силу тех или иных причин определены однозначно.

**Активный (развитой) рынок**- рынок, характеризующийся большим высокой конкуренцией и маленьким разрывом объемом совершаемых операций (количеством сделок), (спрэдом) между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели, "информация о рыночных ценах на активном рынке является общедоступной. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещениях на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

**Неактивный (малоактивный, неразвитой) рынок**- вялый, застойный рынок, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерен большой разрыв (спред) между ценами предложений и покупки и большой период экспозиции и крайне скудная информация по продажам аналогичных объектов. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах. Примером неактивного рынка могут

служить одиночные продажи объектов формата крупного ТРЦ или бизнес-центра. Другим примером может служить продажа коровника в отдаленном районе, в котором сельскохозяйственное предприятие прекратило свое существование.

**Априорный уровень**- численное значение неопределенности результата оценки, отнесенное к определенному классу объектов, сегменту рынка, без учета конкретных методик и исходных данных, используемых в процессе оценки.

**Апостериорный уровень**- численное значение неопределенности результата оценки, отнесенное к объекту оценки, с учетом конкретных методик и исходных данных, используемых в процессе оценки.

## **5. Описание процесса оценки, в части применения подходов и методов оценки**

### **5.1. Обоснование применения подходов и методов оценки зданий**

В соответствии с «Федеральными стандартами оценки», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации для расчета рыночной стоимости используются следующие подходы и методы:

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

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

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

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

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

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта, генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

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

Сравнительный подход – подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Анализ возможности применения стандартных подходов к оценке, показал, что в данном случае, имеется возможность применения трех подходов.

## 5.2. Обоснование применения подходов и методов оценки земельных участков

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

### Сравнительный подход.

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

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

#### Метод сравнения продаж.

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

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

#### Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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.

№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования сравнительного подхода	Значение критерия, да/нет
1	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса)	Нет
2	Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Да
3	Возможно рассчитать стоимость замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка	Да

*Рынок объектов коммерческого назначения в Курганской области развит слабо, применение данного метода на ограниченном круге данных может привести к существенным ошибкам в определении стоимости.*

### **Метод распределения.**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

*В данном отчете, Оценщик проанализировал все методы сравнительного подхода для определения стоимости земельного участка и пришел к выводу что: в данном случае можно использовать метод сравнения продаж.*

### **Доходный подход.**

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

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

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

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

#### **Метод капитализации земельной ренты.**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

- земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.



№ п/п	Критерии, определяющие возможность использования доходного подхода	Значение критерия, да/нет
1	Наличие достоверной (нормативной) информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить	Да
2	Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с объектом оценки	Нет
<i>Хотя условия применения метода не выполняются, оценщик не применяет метод капитализации земельной ренты.</i>		

#### **Метод остатка для земли.**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя 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).

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

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

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).

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

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

#### **Метод предполагаемого использования.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на

капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

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

*В данном отчете, Оценщик проанализировал все методы доходного подхода для определения стоимости земельного участка и пришел к выводу что: метод остатка не позволяет достоверно оценить земельный участок так как рынок аренды земельных участков до настоящего времени не получил широкого распространения, а также отсутствие объективной информации о приносимых доходах и расходах на содержание оцениваемого Объекта оценки.*

#### **Затратный подход.**

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

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

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

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

**Вывод: таким образом, в рамках настоящего отчета был использован метод сравнения продаж.**

## **6. Определение стоимости недвижимости затратным подходом**

### **6.1. Основные положения.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.2. Расчет прибыли предпринимателя**

Данный расчет, при стандартном методе, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

Прибыль предпринимателя согласно «Справочника оценщика недвижимости», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2016 году, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. (в дальнейшем по тексту Справочника оценщика недвижимости) при инвестициях в строительство административных зданий, при не активном рынке г. Кургана, составляет 15 %

### **6.3. Определение восстановительной стоимости зданий**

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

#### ***Определение восстановительной стоимости при использовании сборников КО-ИНВЕСТ***

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

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

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

Сборники КО-ИНВЕСТ включают все номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных затрат и работ. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены на 01.01.2011 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ. При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011 г.

Сборники содержат восстановительную стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий или восстановительную стоимость 1 м<sup>2</sup> площади объекта или его протяженность в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства и размера.

По Сборнику подбирается аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерного оснащения, а также других конструктивных параметров объектов. Одновременно определяется стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема или протяжённость (площадь) аналога в рублях.

Процедура определения восстановительной стоимости подразделяется на следующие этапы:

ШАГ 1. Устанавливается строительный объем (площадь, протяженность) оцениваемого здания, сооружения.

ШАГ 2. Из соответствующего сборника выбирается аналог оцениваемому объекту.

ШАГ 3. Определяется стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема (площади, протяженности) с учетом строительного объема (площади, протяженности) оцениваемого здания, сооружения.

ШАГ 4. Стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема (площади, протяженности) аналога в ценах на действительную дату оценки перемножается на строительный объем (площади, протяженности) оцениваемого здания.

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

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

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

$$C_{псз} = C_c * K_0 * K_{дс-до} * П,$$

где:

**C<sub>c</sub>** – стоимостной показатель, приведенный в соответствующем справочнике. Удельная стоимость строительства единицы измерения объекта-аналога в ценах на дату, указанную используемом в справочнике;

**K<sub>0</sub>** – коэффициент, учитывающий разницу между объемом оцениваемого объекта – **V<sub>о</sub>** и ближайшим параметром справочника - **V<sub>спр</sub>**, определяется с помощью поправок, представленных в соответствующих разделах используемого справочника. Конкретная величина по каждой позиции оцениваемого имущества представлена в расчетных таблицах;

Поправка на разницу между объемом оцениваемого и здания (**V<sub>о</sub>**) и объемом здания аналога (**V<sub>спр</sub>**) определялась по приведенной ниже таблице из сборника КО-ИНВЕСТ. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент может не вводиться.

Отношение (Vo/Vспр)	Поправочный коэффициент (Kо)
< 0,10	1,24
0,29 – 0,10	1,22
0,49 - 0,30	1,20
0,71 – 0,50	1,16
0,70 – 1,30	1,00
1,30 - 2,00	0,87
> 2,00	0,86

**K<sub>дс-до</sub>** – коэффициент пересчета с даты стоимости объекта-аналога, представленные в соответствующем справочнике. Справочник 2016 г. пересчет не требуется

© КО-ИНВЕСТ 2016

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ		Разной этажности - Высота, м: 4,4		КС-1												
ОПИСАНИЕ: В графе «Электроснабжение» учтены лифты		ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит														
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ										
Ru03.03.000.0008 Этажность: от 4 до 5 Количество этажей: от 4 до 5		*до 10000		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	10 539										
Ru03.03.000.0009 Этажность: 6 / 7 Количество этажей: от 6 до 7		*до 15000		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	11 812										
		420,8 3,99%	2107,2 18,99%	632,8 6,00%	947,6 8,99%	632,8 6,00%	1265,7 12,01%	1053,6 10,00%	738,8 7,01%	520,8 5,00%	584,0 5,49%	845,2 8,02%	95,1 0,90%	501,0 4,75%	87,9 0,82%	10539,4 100,00%
		334,7 3,07%	2480,5 21,00%	392,5 3,62%	1064,5 9,01%	709,8 6,01%	1298,7 12,99%	1064,5 10,01%	826,7 7,99%	709,8 6,01%	133,6 1,30%	954,9 8,99%	116,9 1,10%	1353,5 12,8%	131,8 1,2%	11812,3 100,00%

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

В таблице 15 представлен расчет восстановительной стоимости здания заводоуправления (Лит. Д), расположенное по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2, общей площадью 5 608,2 м<sup>2</sup>

Таблица 15

Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание заводоуправления
Строительный объем, м <sup>3</sup>	25 148
Материал стен/фундамента	Кирпич/железобетон
Класс конструктивной системы	КС 1
Наименование сборника	Общественные здания. Административные здания
Номер аналога по сборнику	Ru03.03.000.008 (Административные здания 4-5 этажей, объем до 10000 м <sup>3</sup> ).
Базовая стоимость, руб. за 1 м <sup>3</sup>	10 539 без НДС
Год базовой стоимости	2016
K <sub>о</sub> (объем здания)	0,86
K <sub>дс-до</sub>	1,0
Прибыль предпринимателя	1,15
<b>Полная стоимость замещения, руб.</b>	<b>10 529 x 25 148 x 1,15 x 0,86 = 261 870 675</b>

**Восстановительная стоимость здания заводоуправления (Лит. Д), без учета НДС, составляет 261 870 675 рублей.**

## 6.4. Расчет износа недвижимого имущества

Объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды. Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью. Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Накопленный износ объекта оценки определяется по формуле:

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

где:

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

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

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

Физический износ – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Функциональный (моральный) износ – это уменьшение стоимости объекта в результате несоответствия его параметров современным рыночным стандартам и требованиям о характеристиках рассматриваемого типа имущества. Функциональный износ обусловлен устареванием используемых компоновочных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д. Если при оценке применяется стоимость замещения, то некоторые формы функционального износа автоматически исключаются. Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.). Внешний износ связан, например, с изменениями экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого здания, и как следствие этого изменить рыночную стоимость. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан окружающей обстановкой.

### *Расчет физического износа*

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

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов. В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный. Нормальный (нормативный) физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном

текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей. Индивидуальный физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

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

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации. Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

Исходя из технического паспорта на здания от 04.10.2012 г. и с учетом «Методики определения аварийности строений» МГСН 301.03-97 (таблица 16), физический износ определен 30%.

**Таблица 16. Определение физического износа**

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

### Определение функционального износа

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

**Таблица 17. Подразделение торгово-офисных помещений. База данных [www.reline.ru/](http://www.reline.ru/)**

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс Д
Расположение	Центр, рядом с центром	Рядом с центром	-	-
Вид строительства	Новое	Новое или полная реконструкция	Типовое институтское здание	Здание, требующее полной



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

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

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

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

#### ***Определение экономического износа***

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

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

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

Согласно методики «Оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости» Научно Практический Центр Профессиональных Оценщиков» Москва – 2004 г.

Основное условие существования внешнего износа для зданий и сооружений – отсутствие прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя определена в размере 15 %. Внешний износ отсутствует.

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

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

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

Объекты оценки представляет собой производственно- складские здания. Отличительная особенность рынка купли-продажи подобных объектов состоит в том, что на их экспозицию уходит значительное время из-за их специфичности и месторасположения. Экономический износ принимаем равным величине премии за низкую ликвидность, представляющей собой поправку на длительность экспозиции при продаже объекта.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществляется по формуле:

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

где:

$I_{б/р}$  – безрисковая ставка;

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

Безрисковая ставка выбирается в размере 9,1% (средняя ставка по депозитам банков ВТБ24 и Сбербанк России). Вся официальная контактная информация представлена на официальном сайте Банков.

Срок экспозиции административных объектов площадью более 5000 м<sup>2</sup> в г. Кургане (не активный рынок) по данным риэлтерских фирм г. Кургана (Агентство АН Провинция, Агентство КН "Имидж", Агентство ООО "Мир Недвижимости", Агентство ООО "Содействие") составляет не менее 6 месяцев.

$$Ивнеш = 1 - \frac{1}{(1 + 0,091)^{\frac{24}{12}}} = 0,158 \text{ или } 15,8\%$$

Таким образом, экономический износ принимаем 16%.

## 6.5. Определение накопленного износа

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

Общий накопленный износ здания заводоуправления составляет 41 %.

## 6.6. Определение стоимости здания.

Стоимость здания определяется по формуле:

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

где: C – стоимость здания;

C<sub>3</sub> – стоимость восстановления;

Из – накопленный износ.

$$C = 261\,870\,675 \times (1 - 41/100) = 154\,503\,698$$

**Стоимость здания заводоуправления (Лит. Д) по состоянию на 20 августа 2016 г., определенная затратным подходом, без учета НДС, с учетом округления, составляет: 154 504 000 рублей.**

## 6.7. Качественный и количественный анализ неопределенности

Качественный анализ, включает в себя анализ факторов в наибольшей степени влияющих на неопределенность результата оценки, (факторов неопределенности). Выбор факторов и анализ их влияния на неопределенность осуществляем с учетом особенностей объекта оценки, рынка объектов подобного типа. Качественный анализ неопределенности включает, также анализ причин и источников неопределенности процесса оценки. Количественный анализ неопределенности включает установление численных характеристик неопределенности, выраженных в виде интервала неопределенности.

### **Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода**

**Затраты на строительство.** Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

**Величина износа.** Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием. В соответствии со Справочником Оценщика

### **Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости при неактивном рынке**

**Таблица 18**

Неопределенность оценки рыночной стоимости	Затратный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Высококласные офисы	18,5	17      20

Интервал неопределенности, для результатов оценки затратным подходом на неактивном рынке г. Кургана, подходом принимаем 19%

## 6.8. Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

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

Пользователи становятся собственниками.

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

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

То, что предприятиям выгодно иметь землю в собственности - также очевидно. Но: по какой цене? Конфликты начались задолго до принятия *Земельного* кодекса. Конфликты эти были неизбежны, ибо каждая социальная группа, каждое ведомство имели свои интересы и были готовы их активно отстаивать. Позиция российских предпринимателей (РСПП) была однозначна: "Мы свое предприятие приватизировали, и земля должна быть отдана нам бесплатно", что якобы подразумевалось изначально. Минимущества встало в противоположную позицию: "Выкупайте, господа, землю на здоровье, но: по рыночной цене". Естественно, и та, и другая сторона имела в руках наш основной закон - Конституцию, грамотно выискивала существующие в ней "аргументы", противоречия (а они, безусловно, есть) и потрясала сией Конституцией при каждом удобном и неудобном случае.

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

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

Для определения рыночной стоимости земельного участка используются методические рекомендации, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р

"Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Основные положения при определении рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение 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.

### **6.8.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом

оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

**Таблица 19. Данные по продажам объектов аналогов земельного участка**

<b>Характеристика</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Адрес	Бурова-Петрова ул	Невежина ул	Артема ул
Дата продажи (предложения)	предложение, 26 июля 2016	предложение, 25 февраля 2015	предложение, 1 октября 2015
Назначение	строительство коммерческих объектов	строительство коммерческих объектов	строительство коммерческих объектов
Улучшения земельного участка. Инженерная инфраструктура	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям. Первая линия	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям. Первая линия	Свободный. Улучшения отсутствуют. Возможность подключения к инженерным сетям. Первая линия
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв.м.	9 000	5 000	252 000
Стоимость объекта, руб.	3 500 000	1 800 000	2 800 000
Стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб.	389	360	111
Источник информации	www.dom.45.ru	www.dom.45.ru	www.dom.45.ru

Подробное описание объектов (скрин-шот) см. Приложение к Отчету

### ***Определение поправок и порядок их внесения.***

#### ***1. Передаваемые права.***

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

#### ***2. Условия финансирования.***

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

#### ***3. Условия продажи***

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

#### ***4. Корректировка на торг.***

В сделке купли-продажи недвижимости, так же, как и если речь идет о любом другом товаре, участвующие стороны заинтересованы в максимальной для себя выгоде. Продавец хочет выручить за свою недвижимость как можно больше, тогда как покупатель рассчитывает на уступки со стороны партнера. Учитывая то, что суммы, участвующие на рынке недвижимости, являются довольно крупными, логично предположить, что и скидки будут разные (цены объекта от его местоположения и т. д.). И если при совершении операций с недвижимостью присутствует торг, покупатель решительнее идет на покупку, ведь ему удалось не только найти интересующий объект, но еще и сэкономить определенную сумму.

Ретроспективные исследования рынка купли-продажи земельных участков Курганской области показали, что цена, указанная продавцом, в условиях заключения договора снижается в среднем на 15 – 25%.

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и как следствие в регионе, учитывая, что предложения значительно превышает спрос (по данным риелтерских компаний, сделки с землей в последнее время (с начала года) практически отсутствуют), коэффициент на уторгование принимаем по верхней границе расширенного интервала в размере 50%.

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

Срок экспозиции - время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени и от качества объектов. Поскольку в расчетах используется информация актуальная, все объекты аналоги предложены к продаже на момент проведения оценки (июль-август 2016 г.), в то же время, аналог №2 выставлен на продажу более чем 1,5 года назад 25 февраля 2015 г., корректировку для аналога №2 принимаем - 30%.

#### **6. На месторасположение.**

Расположение объекта - наиболее важная составляющая стоимости. Месторасположение Объекта оценки и Аналогов имеют различное местоположение в пределах города, в результате анализа рынка участков, не выявлена четкая взаимосвязь месторасположения объекта от его цены. В связи с недостаточностью и противоречивостью информации по предложениям участков, отсутствует возможность количественного расчета корректировки на местоположение для участков. В то же время, аналог №1 расположен в районе спальной застройки. Аналог №2 и №3 и объект оценки - район промпредприятий. Корректировку для аналога №1 принимаем - 20%. (Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 3 том. 2016 г.).

#### **7. Корректировка на масштаб объекта.**

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

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка. Данная поправка была рассчитана при исследовании результатов кадастровой оценки. В исследовании показано, что кадастровая стоимость, которая не учитывает размер участка, не отражает реальную рыночную стоимость с учетом фактора, связанного с размером земельного участка. Оценщик считает проведенное исследование вполне универсальным, применимым к земельным участкам различного назначения расположенным в населенных пунктах Курганской области.

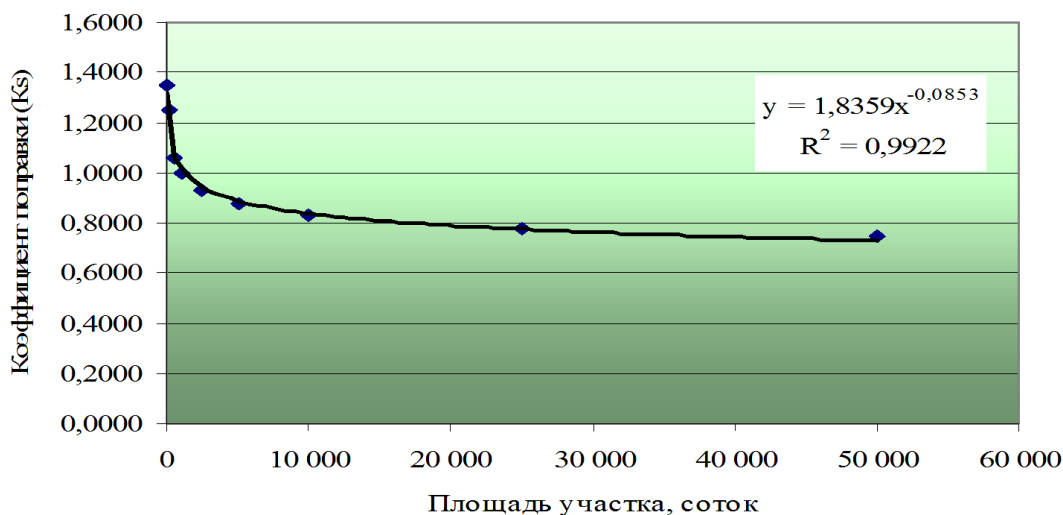
### **Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков на размер их площади (Ks)**

**Таблица 20.**

<b>№ п/п</b>	<b>Площадь участка, м<sup>2</sup></b>	<b>Коэффициент поправки (Ks)</b>
1	до 5 000 включительно	1,15
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,11
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,98
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,9

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.





Зависимость цены на земельные участки категории «земли населенных пунктов» от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 S^{-0,0853}$$

где:

- $K_s$  – коэффициент корректировки;
- $S$  – площадь земельного участка, соток.

Поправка по фактору площади участка рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = \frac{C_{ОО}}{C_{ОА}}$$

где:

- $K_{П}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;
- $C_{ОО}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;
- $C_{ОА}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога

### Расчет величины корректировок на площадь

Таблица 21. Расчет величины корректировок на площадь

Наименование объекта	Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	4 528	1,15	
Объект-аналог №1	9 000	1,11	+ 3 %
Объект-аналог №2	5 000	1,11	+ 3 %
Объект-аналог №3	252 000	0,98	+ 17 %

### 8. Поправка на разрешенное использование.

Отражает зависимость стоимости исследуемого земельного участка от предполагаемого использования. Исследуемые земельные участки имеют разрешенное использование: под нежилую застройку коммерческого назначения. Все объекты-аналоги, на основании данных продавцов, имеют подобное разрешенное использование. Корректировку не применяем

### 9. Категория земель

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

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

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

**Таблица 22. Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, 3**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость продажи, руб. кв. м.	389	360	111
Корректировка на торг	0,5	0,5	0,5
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0
Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи	1,0	0,7	1,0
Корректировка на местоположение	0,8	1,0	1,0
Корректировка на размер, площадь объекта	1,03	1,03	1,17
Корректировка на целевое назначение. Использование	1,0	1,0	1,0
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м	160	151	65
<b>Для выводов:</b>			
Количество корректировок	3	3	2
Весовой коэффициент	0,28	0,28	0,44

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

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

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

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

Здесь  $k_1, k_2, k_3, k_4$  и  $k_5$  - количество корректировок цен первого, второго, третьего, и т.д. аналогов соответственно.

Рассчитаем веса каждого аналога:

$$W3 = \frac{1/2}{1/3+1/3+1/2} = 0,44.$$

$$W1=W2 = \frac{1/3}{1/3+1/3+1/2} = 0,28.$$

Таблица 23

Показатель	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Скорректированная стоимость 1 аналога, 1 м <sup>2</sup> , руб.	160	0,28
Скорректированная стоимость 2 аналога, 1 м <sup>2</sup> , руб.	151	0,28
Скорректированная стоимость 3 аналога, 1 м <sup>2</sup> , руб.	65	0,44
Среднеарифметическое, 1 м <sup>2</sup> , руб.	125,3	
Средневзвешанное, 1 м <sup>2</sup> , руб.	115,68	
Стоимость объекта, 1 м <sup>2</sup> , руб.	<b>115</b>	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	<b>4528</b>	
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	<b>520 720</b>	

*Стоимость земельного участка, площадью 4 528 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 45:25:070105:159, составляет 520 000 руб.*

### 6.8.2. Согласование результатов и заключение о стоимости земельного участка

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

Для земельных участков, при оценке которых затратный и доходный подходы не применялись, рыночная стоимость соответствует стоимости полученной с применением сравнительного подхода, и с учетом округления составляет: **520 000 руб.**

*(Пятьсот двадцать тысяч рублей)*

### 6.8.3. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода

**Скидка на торг.** Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

**Корректировки.** Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

**Неполнота описания аналогов.** Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

**Ограниченность и неоднородность выборки.** Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут

различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

**Таблица 24 Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости при неактивном рынке**

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку	20,0	18 22

Интервал неопределенности, для результат оценки сравнительным подходом земельного участка принимаем 20%

## **7. Оценка здания сравнительным подходом**

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

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

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

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом. Для расчета рыночной стоимости нами использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже коммерческой недвижимости показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки оцениваемым объектам.

### 7.1. Описание объектов аналогов

**Таблица 25. Данные по продажам зданий и помещений**

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Куйбышева ул, д. 144	Бурова-Петрова ул, д. 118	Бурова-Петрова ул	Химмашевская ул, д. 9
Общая площадь, кв.м.	4268	3320	1100	803
Назначение. Состояние, описание объекта	4-х этажное офисное здание из железобетона, площадь 4268 кв.м. Есть все коммуникации, автостоянка. Рядом автобусная остановка, до центра города – 5-7 минут. Телефон, интернет, автостоянка, парковка, отдельный вход	4-х этажное здание, 3 отдельных входа, свободная планировка. Благоустроенная, огороженная территория, парковка на 100 машин, Здание подходит под медицинское или образовательное учреждение. Интернет, автостоянка, парковка	Офисное трехэтажное здание с ремонтом под "ключ", 1100 кв.м., Первая линия ул. Б. Петрова, собственная газовая котельная, парковочные места, пропускной пункт на въезде. Интернет, автостоянка, парковка, отдельный вход	Отдельно стоящее здание. общая площадь 803 кв.м, Этаж 1,2,3,с отдельным входом: подвал. офис, учебные классы, здание склада 50 кв.м, земля в собственности. Интернет, автостоянка, парковка, отдельный вход
Площадь земельного участка в составе объекта, м <sup>2</sup>	1067	1782	367	2165
Стоимость продажи, руб.	35 000 000	40 000 000	15 000 000	10 500 000
Источник информации	Частное лицо grinkirill@yandex.ru	Агентство АН Провинция	Агентство АН Провинция	Агентство КН "Имидж"

Подробное описание объектов (скрин-шот) см. Приложение к Отчету

### **Определение поправок и порядок их внесения**

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

**2. Корректировка на качество прав.** Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при наличии обременений на право пользования. Все аналоги подобраны в критериях сопоставимости с Объектом оценки,

принадлежащим продавцам на праве собственности. Таким образом, поправки на качество прав не требуется.

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

**4. Целевое назначение.** При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки.

**5. Место расположение.** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма.

В связи с недостаточностью и противоречивостью информации по предложениям объектов, отсутствует возможность количественного расчета корректировки на местоположение.

**6. Уторговывание.** У объектов аналогов указана цена предложения. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Средняя скидка, которую оказывает Продавец Покупателю при продаже нежилой недвижимости, составляет 7-26 % в зависимости от типа, размера и стоимости объекта. С учетом сложившейся экономической ситуацией, коэффициент на уторгование принимаем по верхней границе доверительного интервала – 22%. (Справочник оценщика недвижимости, 2016 г.).

**7. Корректировка на масштаб объекта.** Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв. м.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших. Ниже в таблице 26 приведен диапазон корректировок для административных помещений, Справочник оценщика недвижимости, 2016 г.

**Таблица 26.**

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	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

**8. Состояние.** Учитывает различие в уровне отделки исследуемого объекта и объектов-аналогов. Классы качества отделки зданий, приведены в Справочнике Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ "Общественные здания, 2016" ("ECONOM"; "STANDART"; "PREMIUM"; "DE LUXE"). Исследуемый объект имеет отделку "LUXE". Аналоги имеют стандартную отделку, коэффициент на улучшенную отделку принимаем в размере – 1,2. (Справочник оценщика недвижимости, 2016 г.).

**9. Поправка на наличие коммуникаций.** Наличие инженерных коммуникаций в объекте недвижимости в значительной мере влияет на стоимость объекта недвижимости в целом. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. объекты-аналоги, представленные к продаже, имеют все необходимые инженерные коммуникации, так же, как и исследуемые объекты.

**10. Поправка на тип объекта.** Отражает зависимость стоимости от типа объекта недвижимости: отдельно-стоящее или встроенное. Исследуемый объект недвижимости является отдельно-стоящим зданием. Аналоги, используемые для расчетов, являются отдельно-стоящими зданиями, вследствие чего поправочный коэффициент для данных объектов не вводим.

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

## 7.2. Определение стоимости

Таблица 27. Определение стоимости здания

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Объект	Отдельно-стоящее здание.	Отдельно-стоящее здание.	Отдельно-стоящее здание.	Отдельно-стоящее здание.	Отдельно-стоящее здание.
Адрес	г. Курган, ул. Невежина, 3	ул, Куйбышева д. 144	ул, Бурова-Петрова, 118	ул Бурова-Петрова	ул, Химмашевская д. 9
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, м <sup>2</sup> .	5 608,2	4268	3320	1100	803
Стоимость объекта – аналога, руб.	Определяется	35 000 000	40 000 000	15 000 000	10 500 000
Площадь земельного участка в составе объекта, м <sup>2</sup>	-	1067	1782	367	2165
Стоимость 1 м <sup>2</sup> земельного участка, руб.		115	115	115	115
Стоимость земельного участка в составе объекта, м <sup>2</sup> . руб	-	122 705	204 930	42 205	248 975
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка, руб.	-	34 877 295	39 975 070	14 957 795	10 251 025
<b>Стоимость предложения за 1 м<sup>2</sup>, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>	Определяется	<b>8 172</b>	<b>12 040</b>	<b>13 598</b>	<b>12 766</b>
Корректировки (поправки) на:					
Уторговывание		0,78	0,78	0,78	0,78
Масштаб		1,0	1,0	0,94	0,9
Тип отделки		1,2	1,2	1,2	1,2
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		7 649	11 269	11 963	10 754
Количество корректировок		2	2	3	3
Весовой коэффициент		0,3	0,3	0,2	0,2
Расчетная стоимость объекта оценки, руб./м <sup>2</sup>		<b>10 219</b>			
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.		<b>57 310 196</b>			

В методе сравнения продаж помещения рассмотрены 10 корректировок к ценам предложения. Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов аналогов. Наибольший вес придается объекту, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту.

Цены всех аналогов были подвергнуты корректировкам. Вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, рассчитаем веса каждого аналога:

Рассчитаем веса каждого аналога:

$$W1 = W2 = \frac{1/2}{1/2+1/2+1/3+1/3} = 0,3; \quad W3 = W4 = \frac{1/3}{1/2+1/2+1/3+1/3} = 0,2;$$

**Таким образом, стоимость здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2, определенная сравнительным подходом, с учетом НДС, с учетом округления, составляет: 57 310 000 руб.**

### **7.3. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода**

Факторы неопределенности в сравнительном подходе описаны выше, см. стр. 59

**Таблица 28. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости при неактивном рынке**

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные офисы	17,5	16	19

Интервал неопределенности, для результат оценки сравнительным подходом при не активном рынке, принимаем 18%

## **8. Определение стоимости недвижимости доходным подходом**

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

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

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

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

В данной работе применен метод валового рентного мультипликатора.



## 8.1. Метод валового рентного мультипликатора (мультипликатора валового дохода).

Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу.

Метод осуществляется в три этапа:

Первый этап. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.

Второй этап. Определяется отношение валового дохода к продажной цене исходя из недавних рыночных сделок.

Третий этап. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

$$V = D_p \times C_{\text{анал}} / ПВД_{\text{анал}} = D_p \times ВРМ$$

где:

V – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$D_p$  – рентный доход оцениваемого объекта;

ВРМ – валовой рентный мультипликатор;

$C_{\text{анал}}$  – цена продажи аналога;

ПВД<sub>анал</sub> – потенциальный валовой доход аналога.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемыми и сопоставимыми объектами недвижимости, так как в основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых учтены указанные различия

## 8.2. Определение рентного дохода от оцениваемого объекта Описание объектов аналогов

Проведенный Экспертом анализ предложений о продаже зданий помещений, по объявлениям размещенных на сайтах риэлтерских организаций, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Экспертом были отобраны сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки оцениваемому объекту.

**Таблица 29. Описание объектов аналогов**

Данные об объектах	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Местоположение	Гоголя ул, д. 38б	Пичугина ул, д. 11	Советская ул
Общая площадь помещения, кв. м.	250	140	140
Назначение объекта	3х этажное здание в центре города Кургана ул. Гоголя 38 Б, общей площадью - 250 кв.м. 1-й, 2-й, этажи 166 кв.м. Цокольный этаж с отдельным входом – 83 кв.м. Имеется охранная, пожарная сигнализация, парковка, сан узел на каждом этаже	Помещение под офис с отдельным входом. Есть помещения под офисы разной площади.	офисное помещение на тихой улочке в центре. Помещение состоит из нескольких офисов и бытовых помещений, без оргтехники. Желательно под юридическую или страховую компанию.

Стоимость аренды, руб./м <sup>2</sup> в месяц	280	300	500
Источник информации:	Агентство ООО "Мир Недвижимости"	Агентство ООО "Содействие"	Агентство "Наследие"

Подробное описание объектов (скрин-шот) см. Приложение к Отчету

### **Обоснование корректировок**

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

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

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

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

**4. Целевое назначение. Использование.** При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. Оценщиком были отобраны сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки оцениваемым объектам. Корректировка на использование (целевое назначение) не применяется.

**5. Уторговывание.** У объектов аналогов указана цена предложения. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Учитывая экономическую ситуацию, корректировку принимаем в максимальном размере – 23% (Справочник оценщика недвижимости, 2016).

**6. Место расположение.** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. В связи с недостаточностью и противоречивостью информации по предложениям объектов, отсутствует возможность количественного расчета корректировки на местоположение.

**7. Состояние.** Учитывает различие в уровне отделки исследуемого объекта и объектов-аналогов. Классы качества отделки зданий, приведены в Справочнике Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ "Общественные здания, 2016" ("ECONOM"; "STANDART"; "PREMIUM"; "DE LUXE"). Исследуемый объект имеет отделку "LUXE". Аналоги имеют стандартную отделку, коэффициент на улучшенную отделку принимаем в размере – 1,23. (Справочник оценщика недвижимости, 2016 г.).

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

Ниже в таблице приведен диапазон корректировок, взятый из «Справочника оценщика недвижимости, 2016 г.»

Таблица 30.

Площадь, кв. м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

**9. Поправка на тип объекта.** Отражает зависимость стоимости от типа объекта недвижимости: отдельно-стоящее или встроенное. Исследуемый объект недвижимости является отдельно-стоящим зданием. Часть аналогов являются встроенными помещениями, т.к. аналогичные отдельно-стоящие объекты, ввиду чего для данных объектов необходимо применить поправочный коэффициент. Корректировку на тип объекта принимаем 0,9, в соответствии со Справочником оценщика недвижимости, 2016 г.

**10. Поправка на наличие коммуникаций.** Наличие инженерных коммуникаций в объекте недвижимости в значительной мере влияет на стоимость объекта недвижимости в целом. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. объекты-аналоги, представленные к продаже, имеют все необходимые инженерные коммуникации, так же как и исследуемые объекты.

**Допущение:** в расчет стоимости арендной платы не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Эксперта, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на стоимость арендной платы.

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

### 8.3. Определение величины арендной платы

Таблица 31. Определение величины арендной платы для здания

№№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Объект	Здание используется в качестве администр. помещений	Здание двухэтажное	Помещение в здании	Помещение в здании
	Адрес	г. Курган, ул. Невежина, 3	Гоголя ул, д. 38б	Пичугина ул, д. 11	Советская ул
	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
	Площадь, м <sup>2</sup> .	5 608,2	250	140	140
	Величина аренды, руб.	Определяется	280	300	500
	Корректировки (поправки) на:				
1	Уторговывание		0,77	0,77	0,77
2	Масштаб		0,74	0,74	0,74
3	Тип объекта		1,0	0,9	0,9
4	Тип отделки		1,23	1,23	1,23
	Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		196	189	315
<b>ВЫВОДЫ</b>					

№№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Количество корректировок		3	4	4
	Весовой коэффициент		0,44	0,28	0,28
	Расчетная стоимость величины арендной ставки, руб./м <sup>2</sup>	227			

Рассчитаем веса каждого аналога:

$$W2 = W3 = \frac{1/3}{1/2+1/3+1/3} = 0,28; W1 = \frac{1/2}{1/2+1/3+1/3} = 0,44;$$

#### ***Корректировка на этаж.***

Согласно справочника оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфер Л.А. Н. Новгород. 2016 г., корректировка на цены аренды офисных помещений, расположенных на втором этаже и выше относительно цены аналогичных помещений, расположенных на первом этаже здания, составляет 0,87.

Таблица 32

Расположение	Корректировка на этаж	Величина арендной платы, 1 м <sup>2</sup> руб.
Площадь 1 этажа	1,0	227
Площадь 2-4 этажей	0,87	198

#### **8.4. Определение валового дохода**

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Учитывая экономическую ситуацию, величину потерь (вакансий) от неполного использования площадей принимаем в максимальном размере 29%, в соответствии со Справочником оценщика недвижимости. 2016 г.

#### **8.5. Определение чистого операционного дохода.**

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения или резервного фонда на восстановление. Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, некоторые эксплуатационные расходы. Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые

государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Операционные расходы определены в размере 22%, с использованием «Справочника оценщика недвижимости» 2016 г.

### 8.6. Определение Чистого операционного дохода.

Таблица 33

Потенциальный валовой доход от использования помещений в год, руб., в том числе:	
Потенциальный валовой доход от использования помещений на 1 этаже, 1 м <sup>2</sup> , в год, руб.	227 x 12 = 2 724
Площадь на 1 этаже, м <sup>2</sup>	1 403,8
<b>Потенциальный валовой доход от использования помещений в год, руб.</b>	<b>3 823 951</b>
Потенциальный валовой доход от использования помещений на 2-4 этаже, 1 м <sup>2</sup> , в год, руб.	198 x 12 = 2 378
Площадь на 2-5 этаже, м <sup>2</sup>	4 204,4
<b>Потенциальный валовой доход от использования помещений в год, руб.</b>	<b>9 989 654</b>
<b>Суммарный потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>13 813 605</b>
Потери от неполного использования, %	29
<b>Действительный валовой доход, в год, руб.</b>	<b>9 807 660</b>
Операционные расходы, %	22
<b>Чистый операционный доход от использования здания в год, руб.</b>	<b>7 649 975</b>

### 8.7. Определение валового рентного мультипликатора

Учитывая экономическую ситуацию, валовой рентный мультипликатор принимаем в минимальном размере в соответствии со Справочником оценщика недвижимости. 2014 г.

Для объектов при не активном рынке – 8,3.

### 8.8. Определение стоимости объектов

Таблица 34. Расчет стоимости

Помещение	Чистый операционный доход, руб.	Валовой рентный мультипликатор	Стоимость, с учетом НДС, руб.
Помещение, общей площадью 283,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Шоферов, д. 9	7 649 975	8,3	<b>63 494 790</b>

Результаты расчета рыночной стоимости исследуемых объектов, полученные в Таблице 105, содержат в себе стоимость земельных участков в части застроенной площади. Для определения рыночной стоимости исследуемых объектов доходным подходом, необходимо из полученного результата вычесть стоимость земельного участка в части застроенной площади под исследуемыми зданиями. Площадь земельных участков, по данным предоставленных документов, определена в разделе "Описание объекта оценки".

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен в рамках затратного подхода.

## 8.9. Итоговая стоимость, определенная в рамках доходного подхода

Таблица 35.

Объекты оценки	Стоимость объекта с учетом земельного участка в части застроенной площади, руб.	Стоимость земельного участка под зданием в части застроенной площади, руб.	Стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, руб.
Здание заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	63 778 467	1542,1 x 115 = 177 342	<b>63 601 000</b>

## 8.10. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации доходного подхода

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

**Операционные затраты.** Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

**Коэффициент загрузки.** Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

**Текущая доходность.** Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

**Прогноз арендных ставок.** Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Таблица 36 Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости при неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Доходный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные офисы	21,5	20	23

Интервал неопределенности, для результат оценки доходным подходом при неактивном рынке принимаем 21%

## 9. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов недвижимости

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

В предыдущих разделах отчета были получены величины стоимости объекта оценки, соответствующие затратному, сравнительному и доходному подходам.

### 9.1. Определение существенности расхождений между результатами оценки.

Расхождение между двумя оценками признается *существенным*, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются.

Расхождение между двумя оценками признается *несущественным*, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

**Принятие решения относительно существенности расхождения для объектов оцененных с применением сравнительного и затратного подходов**

Таблица 37

Объекты оценки	Результат оценки сравнител. подходом	Интервал по оценке	Результат оценки затратным подходом	Интервал по оценке	Вывод
	Интервал неопределенности %		Интервал неопределенности %		
Здание заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	57 310 000	46 994 200 - 67 625 800	154 504 000	125 148 240 - 183 859 760	Интервалы не пересеклись. Расхождение двух результатов оценки следует признать <b>существенным</b>
	18	19			

**Принятие решения относительно существенности расхождения для объектов оцененных с применением доходного и затратного подходов**

Таблица 38

Объекты оценки	Результат оценки доходным подходом	Интервал по оценке	Результат оценки затратным подходом	Интервал по оценке	Вывод
	Интервал неопределенности %		Интервал неопределенности %		
Здание, общей площадью 663,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д.67, (Литер Б)	63 601 000	50 244 790 - 76 957 210	154 504 000	125 148 240 - 183 859 760	Интервалы не пересеклись. Расхождение двух результатов оценки следует признать <b>существенным</b>
	21	19			

**Принятие решения относительно существенности расхождения для объектов оцененных с применением сравнительного и доходного подходов**

**Таблица 39**

Объекты оценки	Результат оценки сравнител. подходом	Интервал по оценке	Результат оценки доходным подходом	Интервал по оценке	Вывод
	Интервал неопределенности %		Интервал неопределенности %		
Помещение, общей площадью 283,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Шоферов, д. 9	57 310 000	46 994 200	63 601 000	50 244 790	Интервалы пересеклись. Расхождение двух результатов оценки следует признать <b>не существенным</b>
	18	- 67 625 800	21	- 76 957 210	

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта, мы пришли к следующим выводам:

**Затратный подход** к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам.

Основным недостатком является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход. Кроме того, в оценке использовались нормативные сведения, которые далеки от ситуации на рынке. Затратный подход не учитывает ряд рыночных факторов, таких как: рыночная конъюнктура, тенденции изменения рыночной ситуации, местоположение объектов.

Стоимость, полученная с применением затратного подхода, неадекватно отражает стоимость недвижимости. Это объясняется тем, что в настоящее время гораздо дешевле купить здание, нежели его построить. 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.

**Сравнительный подход** использует информацию по сравнимым продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Существуют многочисленные различия, в местоположении, оснащении коммуникациями, техническом состоянии корректировки стоимости аналогов по некоторым позициям производились исходя из экспертного мнения оценщика. Следует так же отметить, что продажа аналогичных сделок сопряжена с достижением сторонами сделок целого ряда конфиденциальных договоренностей о платеже, привлечении заемных средств, процедурах смены владельца и т.п. В этих условиях большая часть тех сделок, что происходят в действительности, организованы как смена учредителей юридического лица, владеющего объектом. Информация о таких сделках является строго конфиденциальной. Кроме того, в расчетах была использована цена вложения. Указанные обстоятельства накладывают некоторые ограничения на результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж. Отсутствие аналогов по месторасположению, техническому состоянию (основные показатели, которыми руководствуется потенциальный покупатель при прочих равных условиях), площади, и вносимые в большей части субъективные корректировки (хотя, на наш взгляд, рассчитанные и обоснованные) значительно понижают достоверность результата полученного с применением сравнительного подхода.

Неоспоримым преимуществом **доходного подхода** является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно дохода, затрат, инвестиций и т.п.



Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

Стоимость, полученная данным доходным подходом, имеет наибольшее влияние на итоговую величину рыночной стоимости при оценке именно коммерческой недвижимости.

*В связи с вышесказанным, стоимость объекта, для которого интервалы не пересеклись и расхождение результатов оценки признано существенным, определенную при использовании затратного подхода принимаем как индикативную и в дальнейших расчетах не используем.*

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

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

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

Весомость каждой из полученных величин в итоговой величине рыночной стоимости отражают точку зрения Оценщика. Никакие другие источники получения конкретных значений данных коэффициентов, кроме материалов экспертных анализов и заключений, существовать и, следовательно, применяться не могут.

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

**Таблица 40. Согласование результатов**

Подходы	Стоимость, руб.	Весовой коэф.	Стоимость, руб.
Сравнительный подход	57 310 000	0,5	28 655 000
Доходный подход	63 601 000	0,5	31 800 500
<b>Итого, руб.:</b>			<b>60 455 500</b>

**Стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д) расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3, по состоянию на 20 августа 2016 г., с учетом округления, составляет: 60 450 000 рублей.  
(Шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей)**

## **10. Заключение о рыночной стоимости имущества.**

На основании Договора об оценке имущества, в которое размещаются средства пенсионных резервов № 225-11 от «16» августа 2011 года и Дополнительного соглашения от 04 августа 2016 г. ООО «НЭАЦ «ИнформПроект» произвел оценку стоимости объекта недвижимости: здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2 и земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3.

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

Дата проведения оценки по состоянию на 20 августа 2016 года.

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

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости - здания заводоуправления (Лит. Д), расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2, по состоянию на 20 августа 2016 г., без учета НДС, составляет:

**60 450 000 рублей.**

**(Шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят тысяч рублей)**

Рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Небезина, 3, по состоянию на 20 августа 2016 г., составляет:

**520 000 рублей.**

**(Пятьсот двадцать тысяч рублей)**

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

### **11. «Перечень используемых материалов»**

1. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7), утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. «Оценка недвижимости»: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2010.
4. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. «Оценка бизнеса»: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001.
5. Лейфер Л.А, Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости»: Нижний Новгород. Том 1, 2. 2014 г.
6. Лейфер Л.А, Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости»: Нижний Новгород. Том 1-3. 2016 г.

Оценщики:

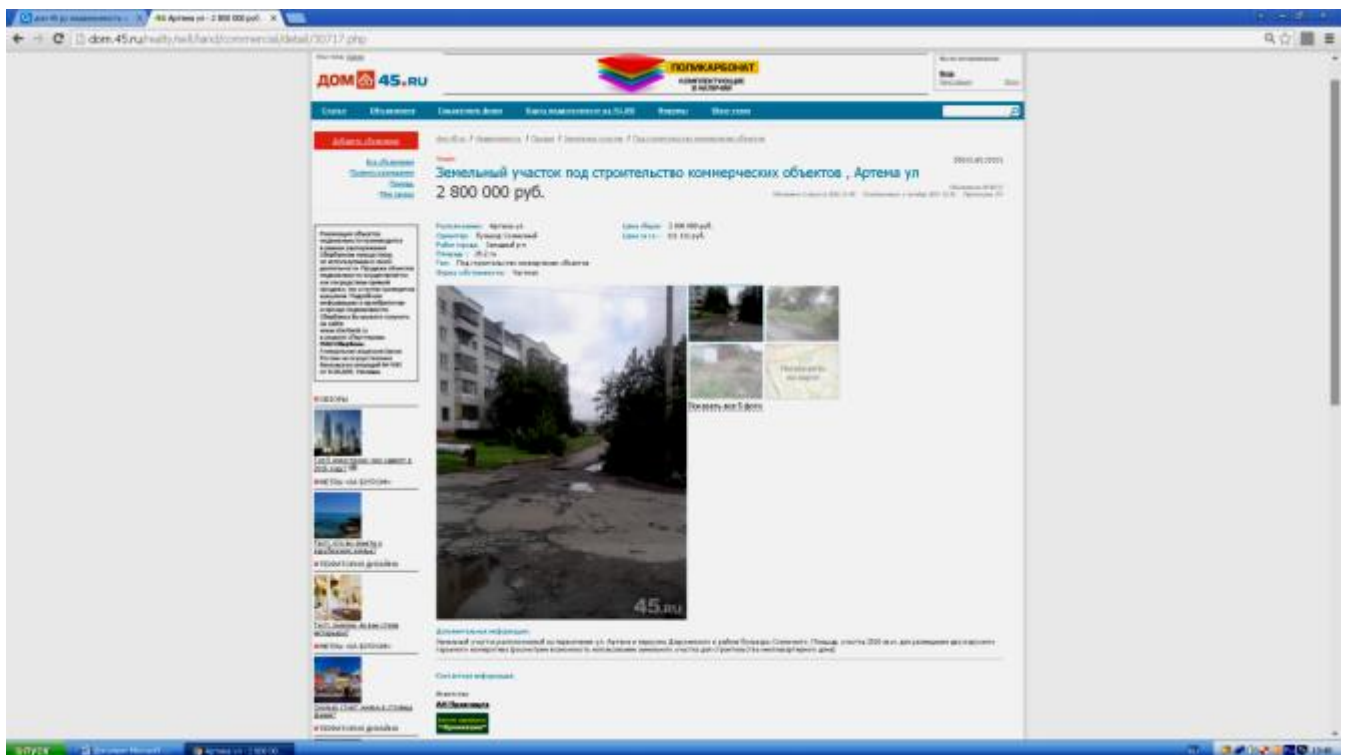
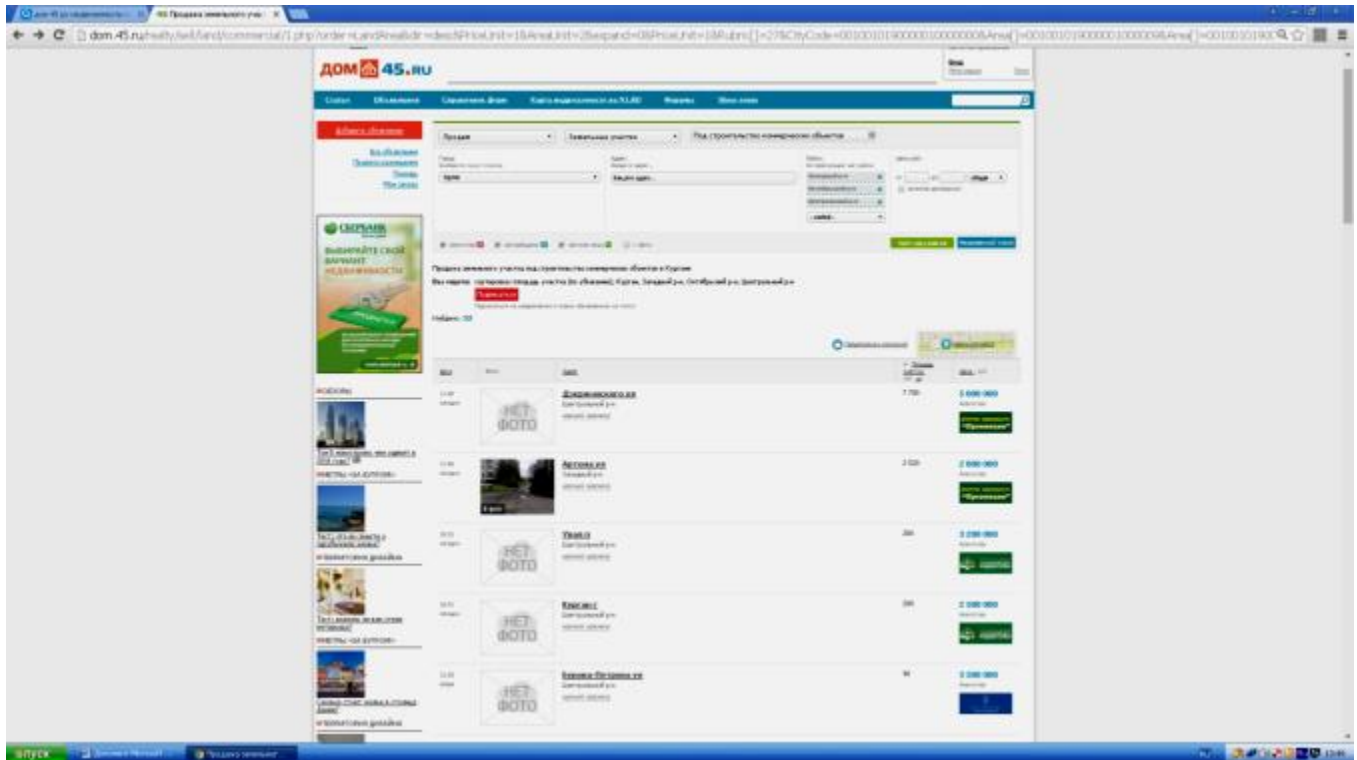
Лебедев М.Ю.

### **Приложения:**

**Копии документов предоставленных на оценку**

**Копии документов Оценщиков**

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



DOM 45.RU

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Бурова-Петрова ул  
 3 500 000 руб.

Адрес: Бурова-Петрова ул  
 Район: Южный  
 Вид участка: Земельный ул  
 Площадь: 10 сот.  
 Тип: Под строительство коммерческих объектов  
 Форма собственности: Чужое

Цена: 3 500 000 руб.  
 Цена за кв. м: 350 000 руб.

Агентство недвижимости: ИИ "Эксперт"  
 Контактный телефон: 8 (495) 645-1111

Агентство недвижимости: ИИ "Эксперт"  
 Контактный телефон: 8 (495) 645-1111

DOM 45.RU

Земельный участок под строительство коммерческих объектов, Невзжина ул  
 1 800 000 руб.

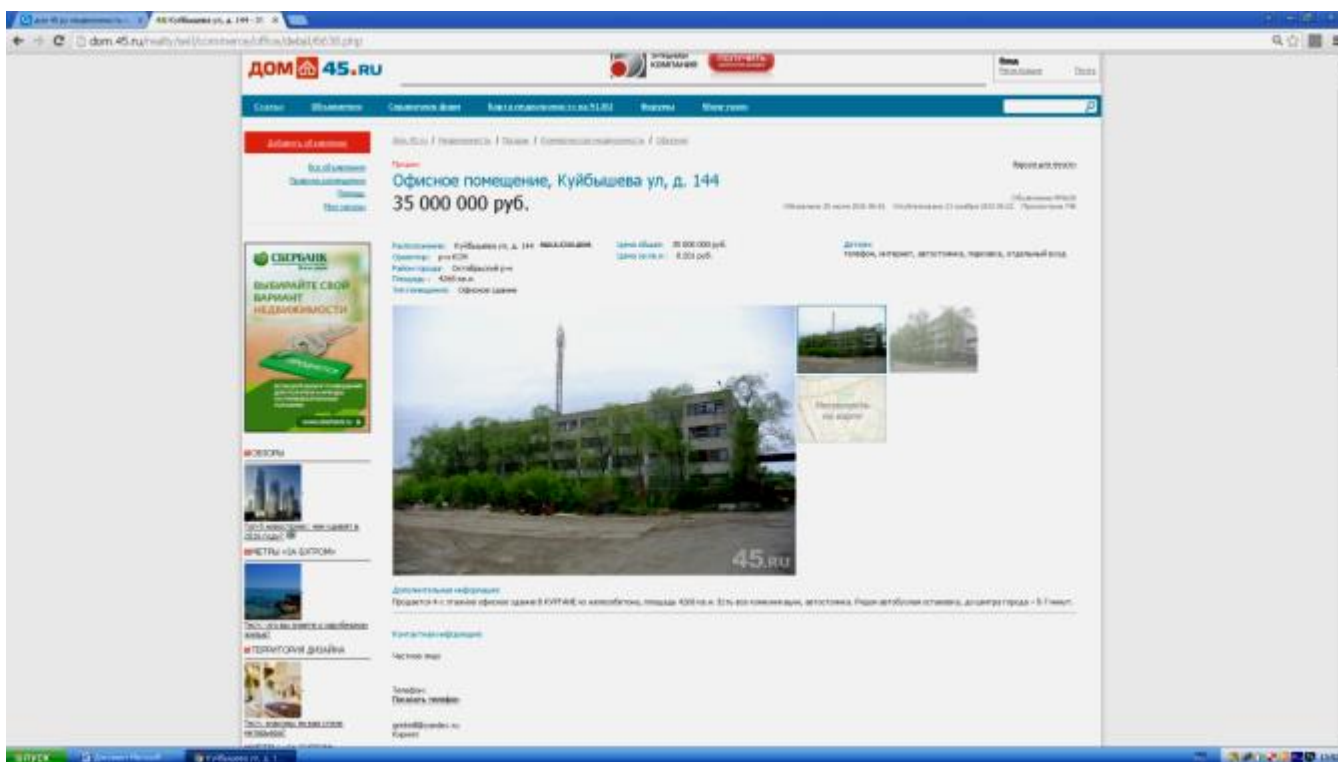
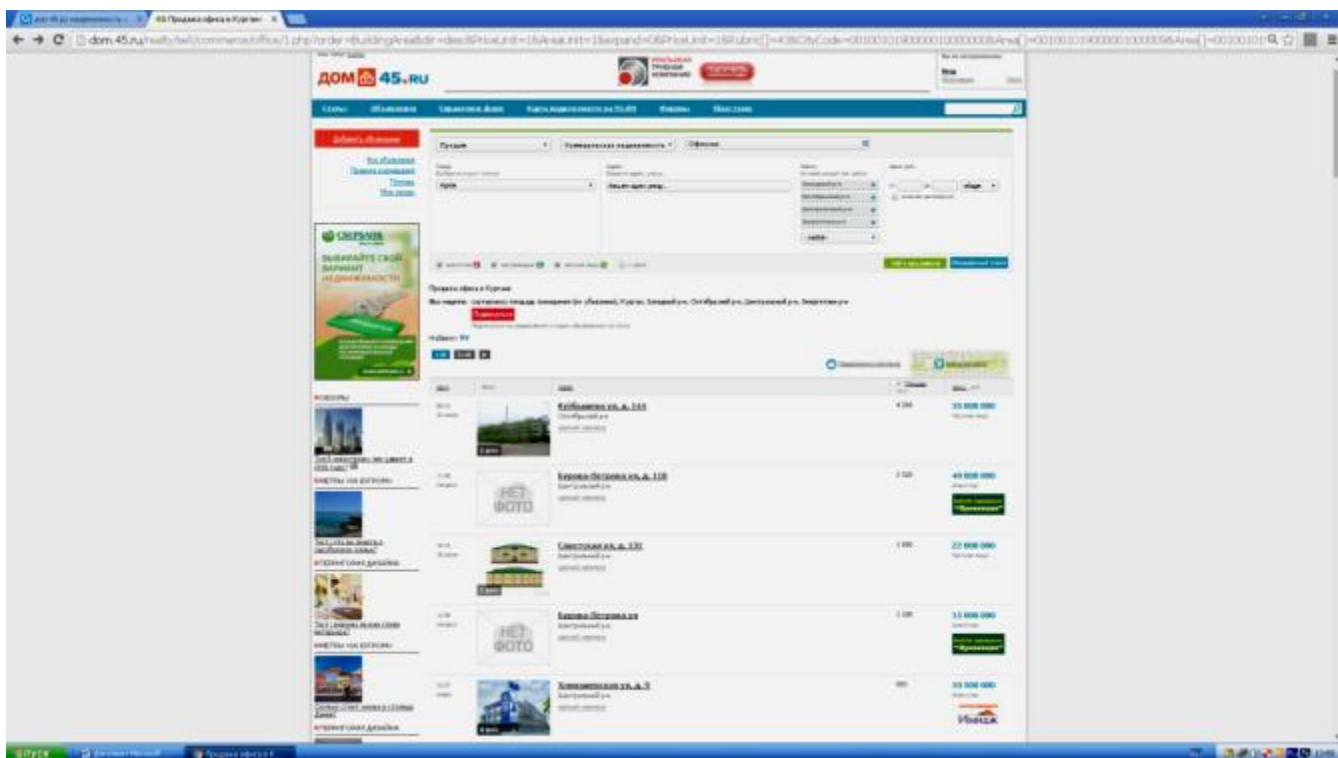
Адрес: Невзжина ул  
 Район: Южный  
 Вид участка: Земельный ул  
 Площадь: 10 сот.  
 Тип: Под строительство коммерческих объектов  
 Форма собственности: Чужое

Цена: 1 800 000 руб.  
 Цена за кв. м: 180 000 руб.

Агентство недвижимости: ИИ "Эксперт"  
 Контактный телефон: 8 (495) 645-1111

Агентство недвижимости: ИИ "Эксперт"  
 Контактный телефон: 8 (495) 645-1111

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



DOM 45.RU

Офисное помещение, Бурова-Петрова ул, д. 118  
40 000 000 руб.

Район: Бурова-Петрова ул, д. 118  
Площадь: 14,1 кв. м  
Площадь: 14,1 кв. м  
Площадь: 14,1 кв. м

Детальная информация:  
В 11 км от центра города, в 1,5 км от центра делового района, в 1,5 км от центра делового района, в 1,5 км от центра делового района.

Получить информацию:  
Агентство: АИИ Недвижимость

ПОЛКАРКАНАТ

DOM 45.RU

Офисное помещение, Бурова-Петрова ул  
15 000 000 руб.

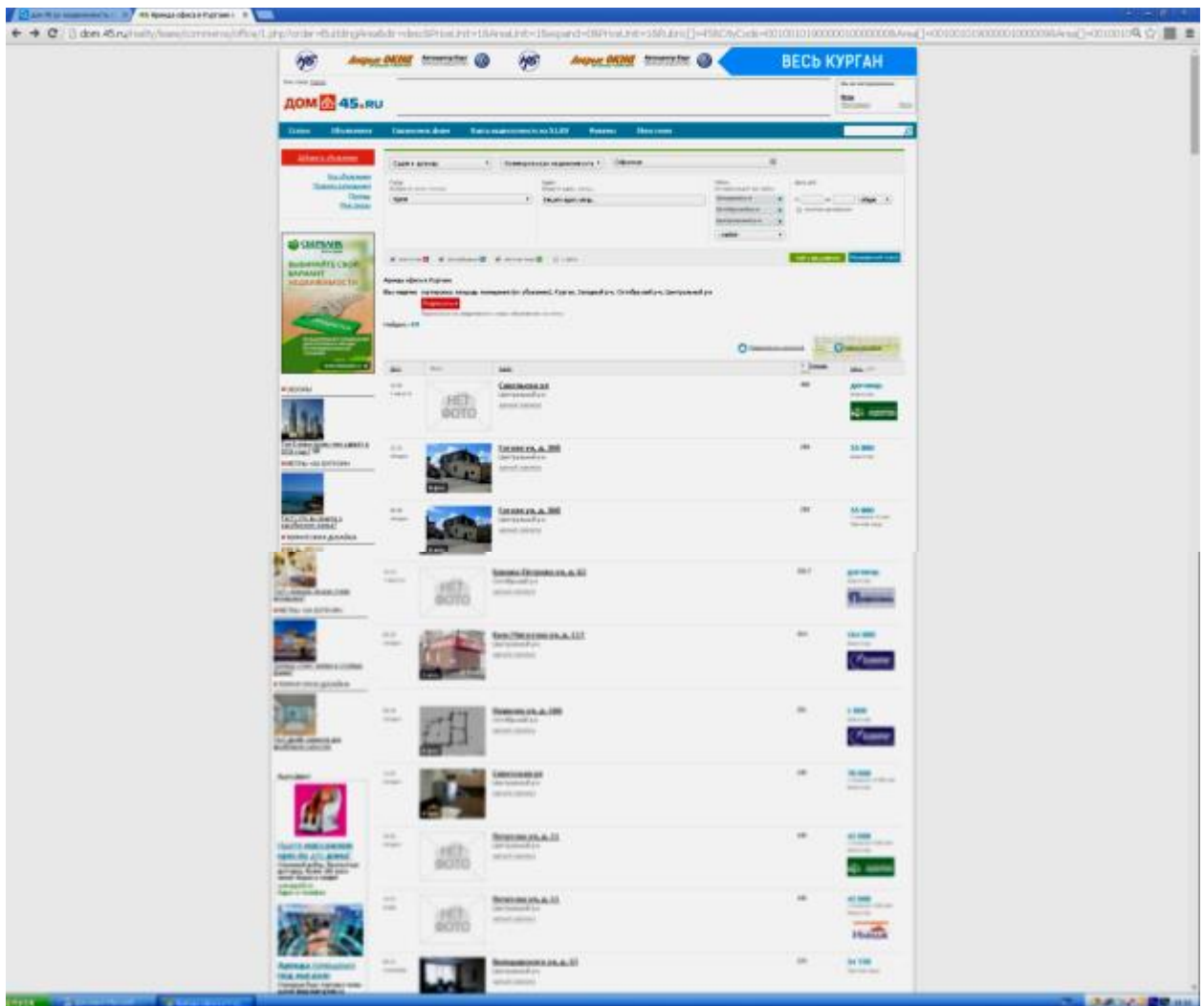
Район: Бурова-Петрова ул  
Площадь: 130 кв. м  
Площадь: 130 кв. м

Детальная информация:  
Офисное помещение (здание) площадью 130 кв. м, расположенное в деловом районе, в 1,5 км от центра делового района.

Получить информацию:  
Агентство: АИИ Недвижимость



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









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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПРАВАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

История, номер свидетельства №442666 серия 45 АА от 02.10.2009 г.

Дата выдачи: 16.05.2017 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи земельного участка со статусом ликвидированный от 10.05.2009 г.  
Передаточный акт и договор купли-продажи земельного участка со статусом  
ликвидированный от 10.05.2009 г. от 10.05.2009 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный", ИНН 8502164903 ОГРН  
10380005905-04 ОГРН 850201001. Дата регистрации: 21.10.2000 г., наименование органа  
регистрации Администрация г. Сургут, Адрес (местонахождение) (полное)  
действующего государственного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский  
автономный округ, г. Сургут, ул. Липовая, 11.

**Вид права** общество

**Объект права:**

Дачный индивидуальный жилой дом с земельным участком. Площадь объекта 2606,2 кв.м. Инвентарный  
номер 77:401:011:010002500. Адрес Д. Этановское А. Падямная дача №1.

**Адрес (местонахождение):**

Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невольца, №3, строения №2

**Кадастровый (или условный) номер:**

45-01-01-02-2009-0055

**Существующие ограничения (обременения) права:** Арест

и цен в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
от 10.09.09 г. судопроизводство регистрация № 45-45-16/121-2009-882

Государственный регистратор:

Бельдюжина О. П.



71 998 80

45 АА 586162





Федеральное государственное унитарное предприятие

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"

Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и 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	Невежина
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 группы по инвентаризации



(подпись)

(Карпова Л.Г.)  
(Фамилия И.О.)

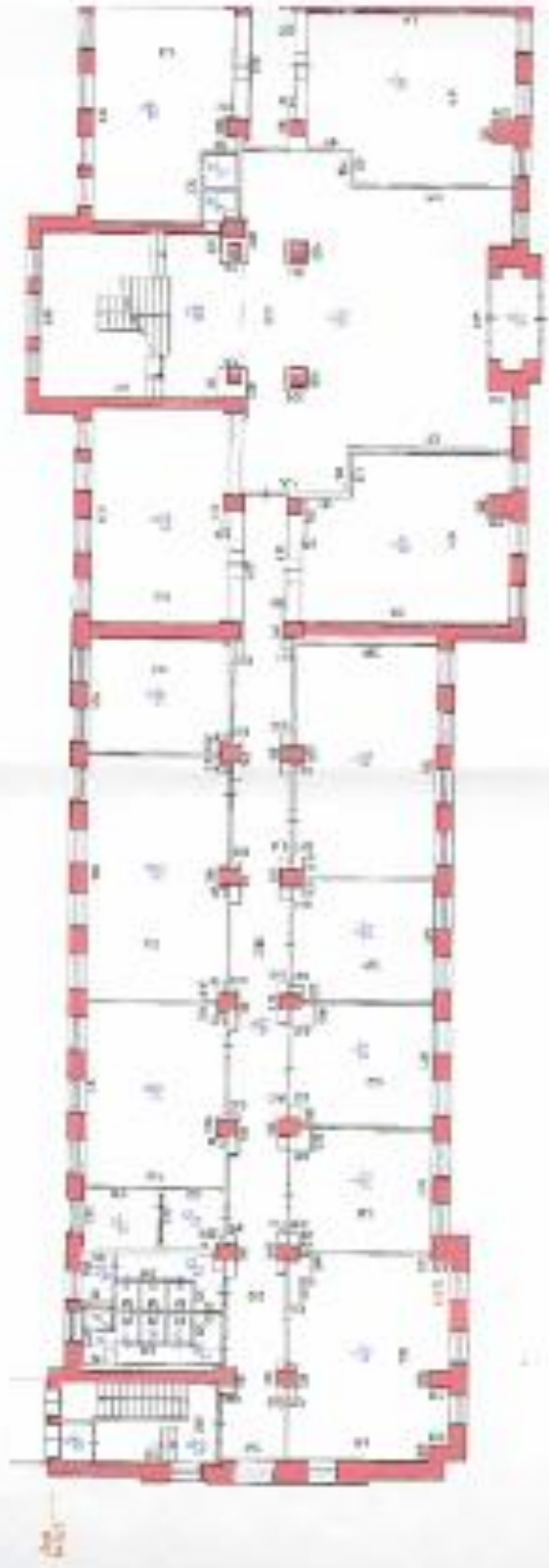
Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства Курганского филиала ФГУП «Роснефтеинвентаризация - Федеральное БТИ»  
Осипова Н.В.  
Подпись: дата: 26.06.11



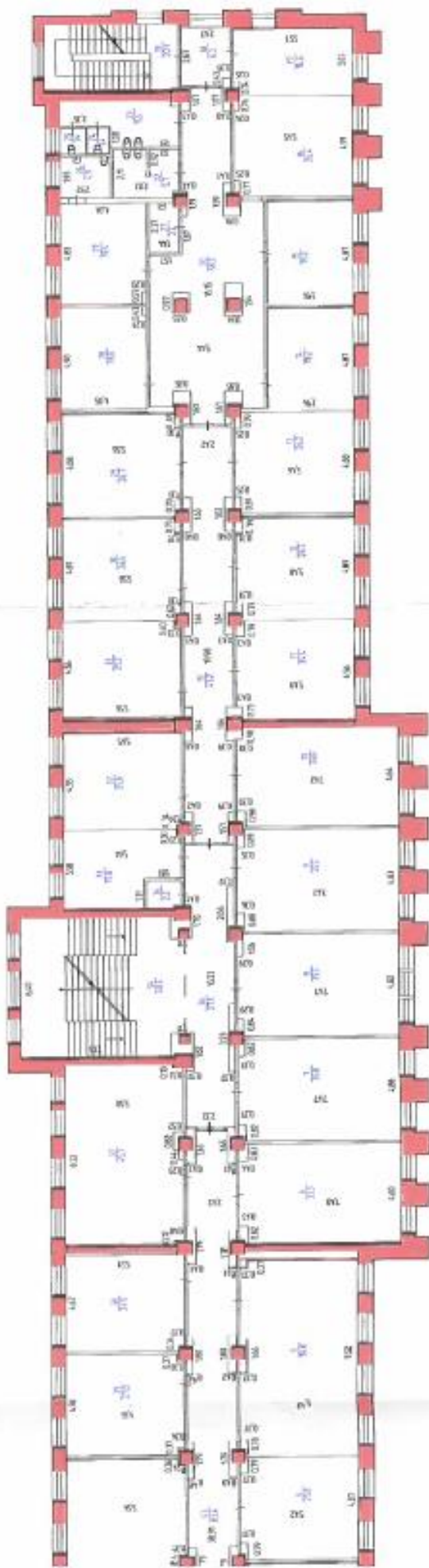
1 этаж



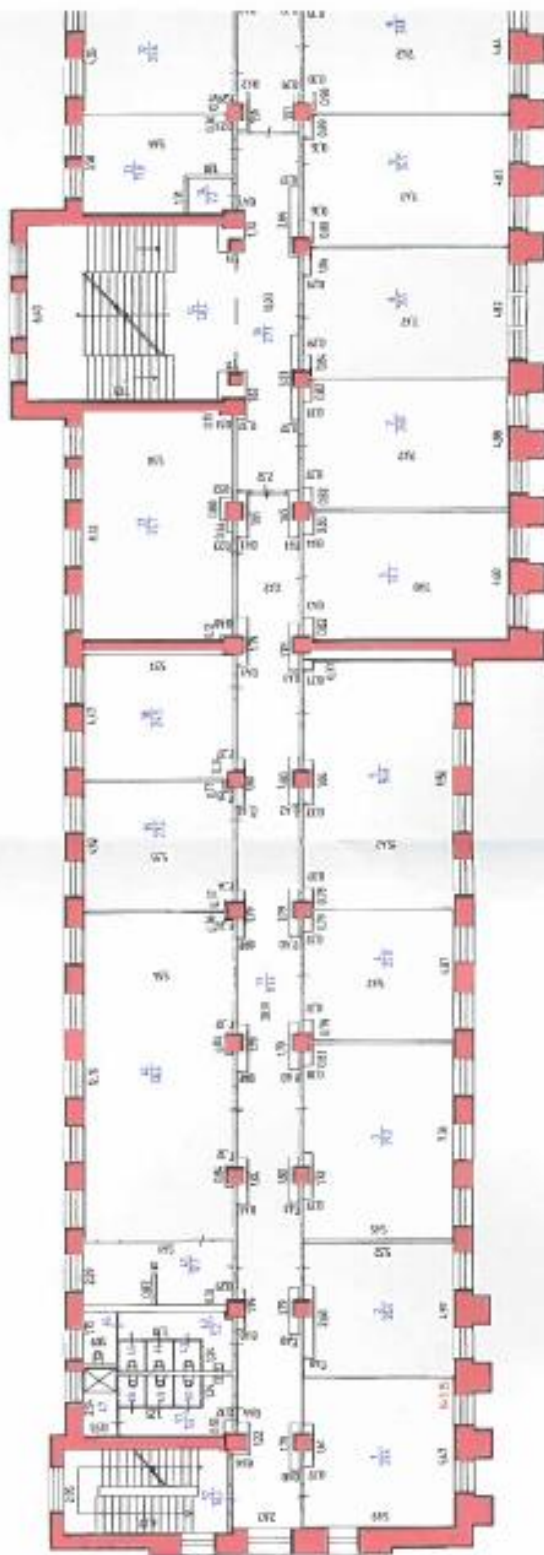
1. 3700



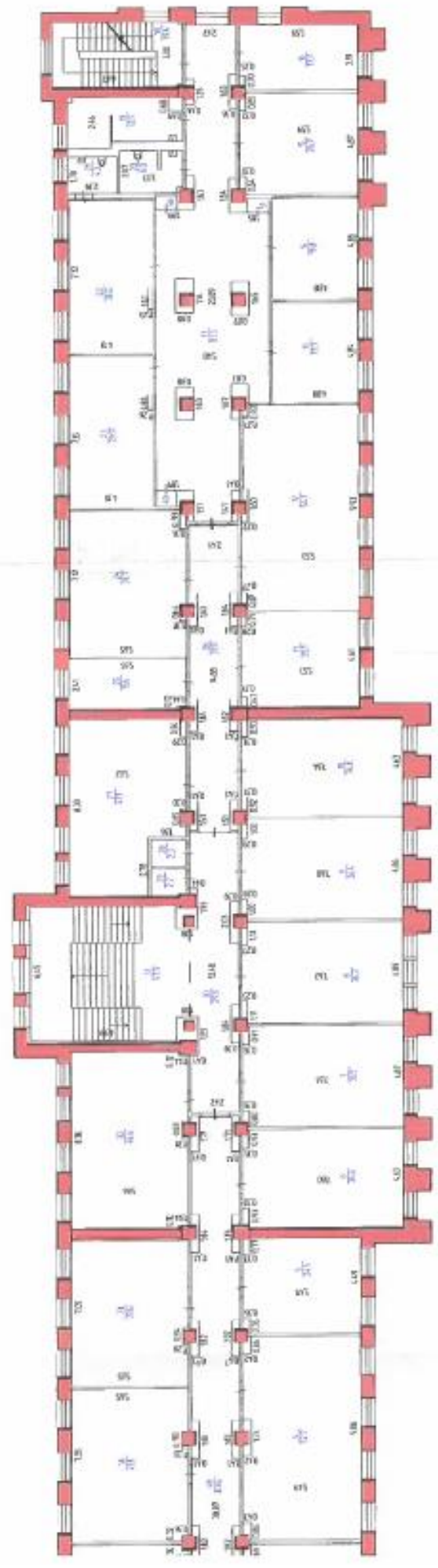
2 этаж



ЖИТЛО 2

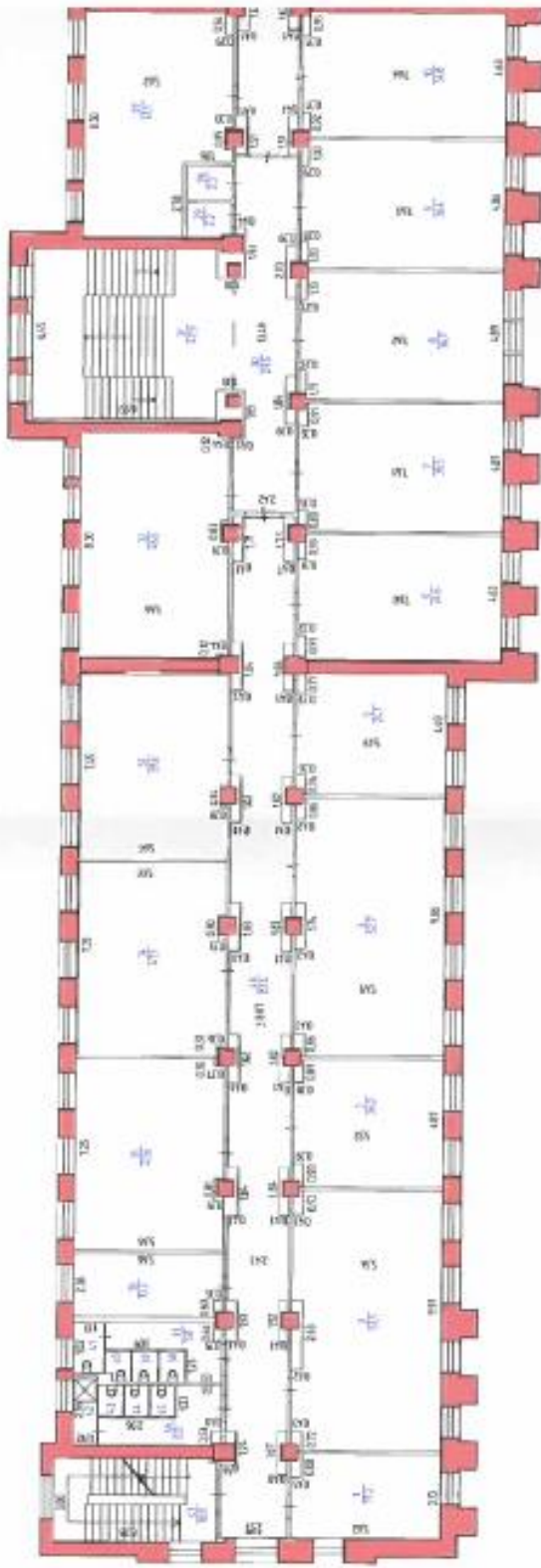


3 этаж

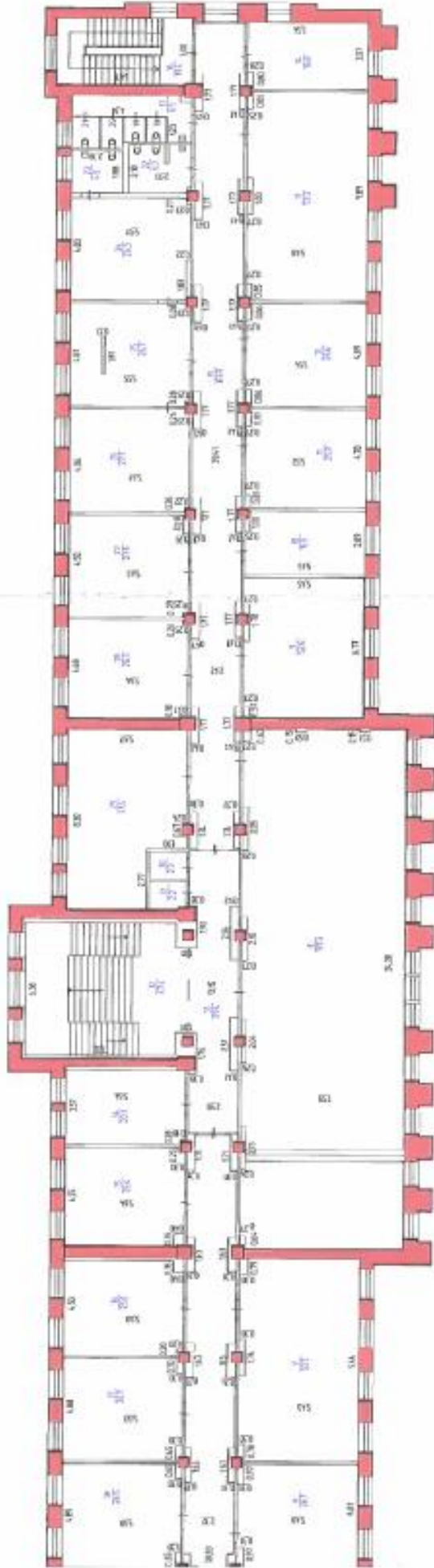




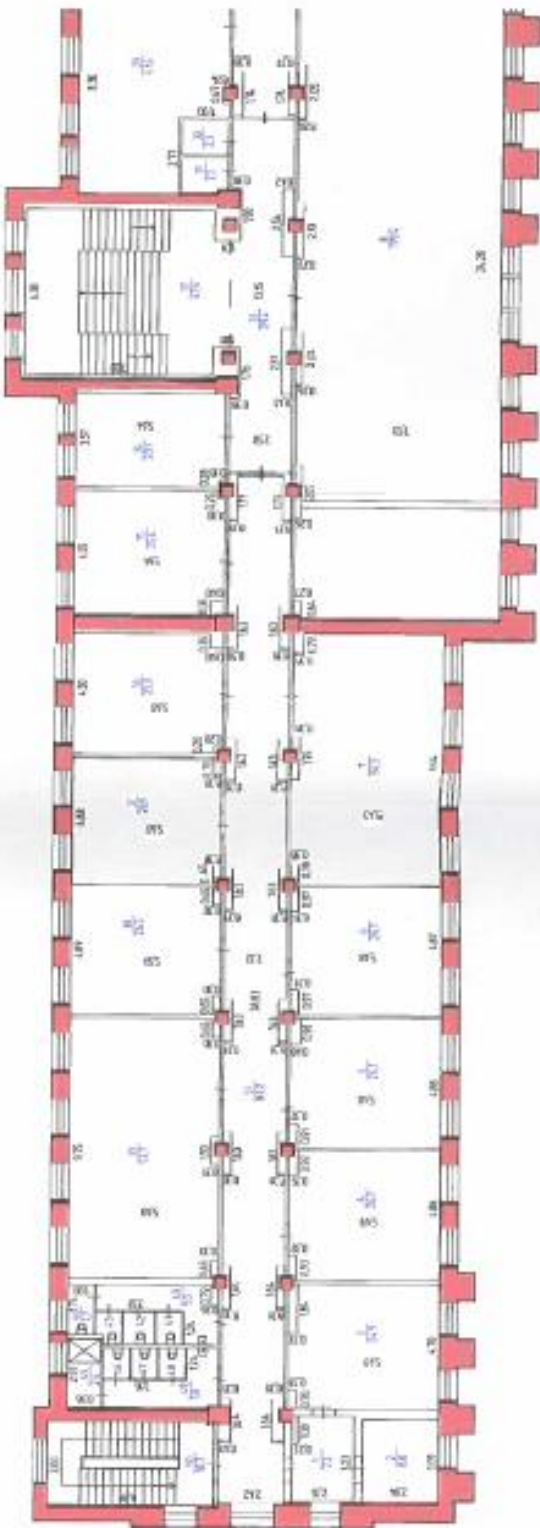
3 ЭТАЖ



4 этаж



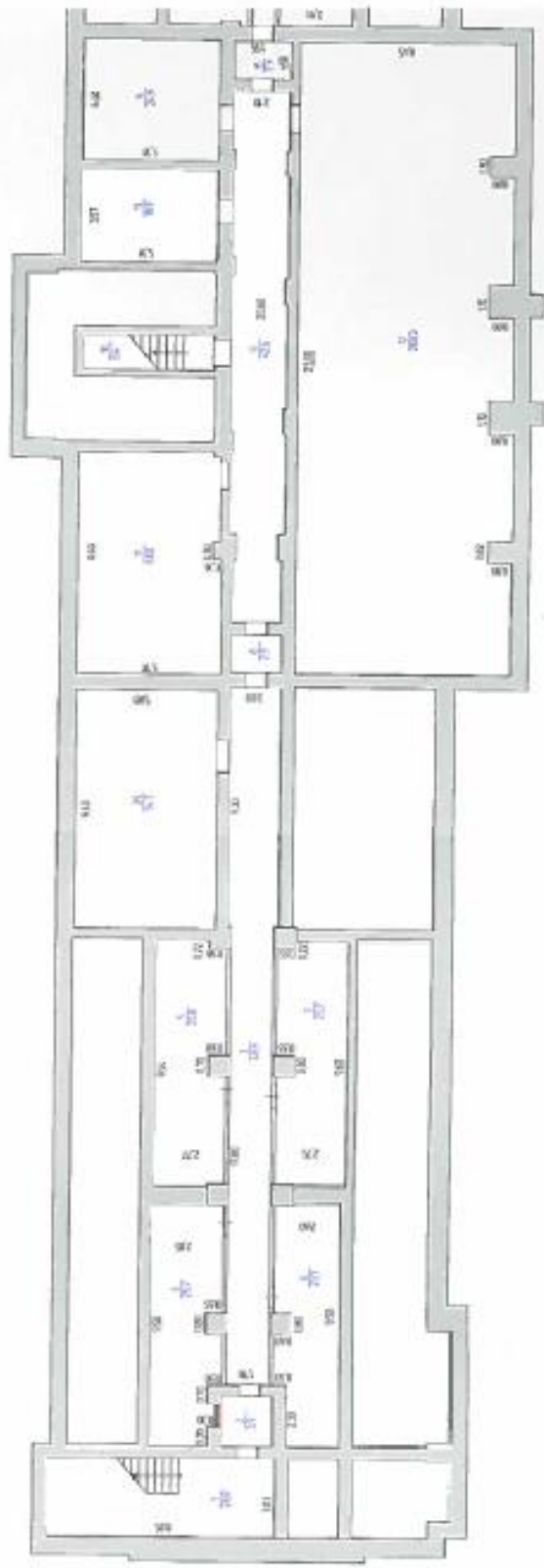
4 ЭТАЖ



могући



поглед



















# ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице № \_\_\_\_\_ Строевне № \_\_\_\_\_

Пояснить по порядку обмеру в натуральных мерах, в т.ч. выразившиеся под наименованием

[этаж здания и высота по плану]	[этаж в здании с 1-го и далее этажами]	[этаж в здании (подзем., цокольный, первый, второй, третий)]	[номер этажа (включая цокольный, первый, второй)]	[номер по плану строения]	[назначение частей помещений] (включая спортзал, бассейн, ванная и т.д.)	[назначение помещений]	Жилые		Торговая		[коммерческие помещения (магазины, склады)]		складские помещения		подземные сооружения (включая паркинги)		подземные сооружения (включая подвалы)		надземные сооружения (включая балконы, лоджии)		надземные сооружения (включая балконы, лоджии)		наземные сооружения (включая балконы, лоджии)		наземные сооружения (включая балконы, лоджии)		Итого по этажу:	Итого по строению:	[высота помещений по утвержденному плану]	Примечания
							площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем	площадь	объем						
4				33	жилая																				28,4	33	3,0			
				34	жилая																				20,1	34	3,0			
				35	жилая																				25,4	35	3,0			
				36	жилая																				25,0	36	3,0			
				37	жилая																				26,9	37	3,0			
				38	жилая																				26,5	38	3,0			
				39	жилая																				23,7	39	3,0			
				40	ванная																					6,0	40	3,0		
				41	туалет																					1,2	41	3,0		
				42	туалет																					1,2	42	3,0		
				43	туалет																					1,2	43	3,0		
				44	туалет																					1,7	44	3,0		
				45	лужа																					2,4	45	3,0		
				46	туалет																					1,2	46	3,0		
				47	туалет																					1,2	47	3,0		
				48	туалет																					1,2	48	3,0		
				49	умывальник																						5,0	49	3,0	
				50	ванная																					18,7	50	3,0		
				15	коридор																					82,2	15	3,0		
																									899,7	350,1				
																											4,5			
																										82,2				
																										136,7				





## IV. Общие сведения

заводуправление

заводуправление

а) Назначение

б) Использование

в) Количество мест (мощность)

Литера по плану здания и его частей	Наименование помещений для подсчета площадей по наружному обмеру	3	4	5	6
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,39) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 \cdot 3,03) + 25,84 + (5,0 \cdot 0,60) + (8,93 \cdot 0,85) + (9,55 \cdot 0,37)$	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,39) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 \cdot 3,03) + 25,84 + (5,0 \cdot 0,66) + (7,07 \cdot 1,0) + (0,88 \cdot 0,70) + (4 \cdot 9,55 \cdot 0,37)$	1515,3	9,95	15077
	подвал	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,39) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 \cdot 3,03) + 25,84 + (5,0 \cdot 2 \cdot 0,50) + (8,93 \cdot 0,85) + (9,55 \cdot 0,37)$	1542,1	2,95	4548

## V. Исчисление площадей здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

1961

Число этажей

4

Литера

Д

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осада, трещины, гилья и т.п.)	Удельный вес по таблице	Пороза к удельному весу в %	Удельный вес констр. элементов	Износ в %	% износа к строению по табр. 8/100	Текущие изменения износа		
									в %	элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1	26	50	13,0			
	б) перегородки	кирпичные, ГКЛ									
	в) чердачное перекрытие	ж/б плиты									
	г) междуэтажное перекрытие	ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5			
	д) надпорывное перекрытие	ж/б плиты									
4	Крыша	металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0			
5	Полы	плитка, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0			
6	Проемы	оконные	стеклопакеты	9	1	9	0	0,0			
		дверные	приборы простые								
7	Внутренняя отделка	штук., ГКЛ, обои, покраска	хорошее	6	1	6	0	0,0			
8	Наружная отделка	отопление	хорошее								
		водопровод									
		Септик									
		гор. водоснабжение									
		канализация									
		электроснабжение									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
Газ											
9	Сан. Электротехническое устройство		хорошее	23	1	23	0	0,0			
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8			
				Итого	100	x	100	x	21,3	x	0

% износа, приведенный в формуле по

$$\frac{\text{Износ}(гр. 9) \times 100}{\text{Удельный вес}(гр. 7)} = 21\%$$



