

ИП Таюрский Олег Владимирович

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА

Страховой полис ответственности оценщика №433-741-083350/17 от 28.12.2017 г.

640000, Курганская обл., г. Курган, ул. Сибирская, 2, оф. 19

тел. 8 908 834-87-32



УТВЕРЖДАЮ:

О. В. Таюрский

27.12.2018 г.

ОТЧЕТ № 1321.18

Объект оценки:

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159

Заказчик:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный»
(Акционерное общество)

Дата оценки: 27.12.2018 г.

г. Курган 2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

г. Курган

27.12.2018 г.

Настоящее заключение подготовлено ИП Таюрским О.В. в соответствии с договором №1321.18 от 24 декабря 2018 года на выполнение работ по оценке справедливой стоимости объектов:

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159

Заключение составлено на основании Отчета об оценке. Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По результатам проведенных расчетов справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 27 декабря 2018 года составляет округленно (без учета НДС):

80 113 000 (Восемьдесят миллионов сто тринадцать тысяч) рублей, в том числе:

- Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 - 72 088 000 рублей.
- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159 – 8 025 000 рублей.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, 298, 299 соответственно, №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., Стандартами и правилами оценочной деятельности утвержденными Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (Протокол от 21.01.2016 г.)

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

Благодарю Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель



О.В. Таюрский

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	6
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	11
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	14
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	21
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ	28
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	34
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	35
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	39
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	55
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	64
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	68

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего отчета.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>		Договор №1321.18 от 24.12.2018 г. и задание на оценку		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:				
Наименование объекта		Сведения о зарегистрированных правах¹		
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159		<u>Здание:</u> Право: № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 от 22.04.2015 (собственность). Ограничение права: № 45-45-16/014/2010-250/2 от 22.04.2015 (аренда) <u>Земельный участок:</u> Право: № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 от 22.04.2015 (собственность). Ограничение права: № 45-45-16/014/2010-250/1 от 22.04.2015 (аренда)		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС):				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	не применялся	85 655 000	73 340 000	80 113 000

¹ Вид права, дата и номер государственной регистрации

Итоговая (справедливая) стоимость в том числе:	<p>– Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 - 72 088 000 рублей.</p> <p>– Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159 – 8 025 000 рублей.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Предполагаемое использование результатов оценки - Для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе</p>

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1).

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №1321.18 от 24.12.2018 г. и задание на оценку
Точное описание Объекта:	<p>Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка:</p> <p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159</p>
Имущественные права и ограничения на объект оценки ²	<p><u>Здание:</u> Право: № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 от 22.04.2015 (собственность). Ограничение права: № 45-45-16/014/2010-250/2 от 22.04.2015 (аренда)</p> <p><u>Земельный участок:</u> Право: № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 от 22.04.2015 (собственность). Ограничение права: № 45-45-16/014/2010-250/1 от 22.04.2015 (аренда)</p>
Субъект права собственности:	<p>Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014</p>
Цели проведения оценки Объекта:	определение справедливой стоимости
Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:	Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)
Вид определяемой стоимости Объекта	Справедливая Стоимость в отношении объектов оценки должна быть представлена в виде итогового результата оценки стоимости недвижимости, суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводится
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):	27.12.2018 г.
Период проведения оценки	24.12.2018 г. – 27.12.2018 г.
Дата составления отчета:	27.12.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

² Вид, дата и номер государственной регистрации

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО)
Реквизиты	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525823

Таблица 4 - Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Таюрский Олег Владимирович
Юридический адрес:	641310, Курганская область, с. Кетово, пер. Лесной, д. 3.
Место нахождения, почтовый адрес:	г. Курган, ул. Сибирская, 2, оф. 19
ОГРН ИП	ОГРН 304451006100020 от 01 марта 2004 г.
ИНН	ИНН 451000008413
Телефон:	8 908 834-87-32
Банковские реквизиты:	ОАО АКИБ «Курган», БИК 043735830 Р/с 40802810700000000115 К/с 30101810700000000830

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках

Имя	Образование, иная информация
Таюрский Олег Владимирович - оценщик	Действительный член Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ», что подтверждается свидетельством №0574 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» от 28.01.08 г. Включен в реестр членов саморегулируемой организации за номером 544 от 12.02.2008г. Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 448298, выдан КГУ 13.11.2003 г. Свидетельство № 48 выдано 09.12.2006 г. курсов повышения квалификации КГУ по программе повышения квалификации специалистов «Оценочная деятельность». Свидетельство № 397 выдано 11.12.2009 г. курсов повышения квалификации КГУ по программе повышения квалификации специалистов «Оценочная деятельность». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006990-1 от 26.03.2018г. Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах полис страхования ответственности № 433-741-083350/17 от 28.12.2017 г. на сумму 3 000 000 руб., период страхования с 13.01.2018г. по 12.01.2019г. Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет.
<u>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</u> Оценка проведена Оценщиком О.В.Таюрским лично без привлечения сторонних специалистов.	

Сведения о контролирующем органе Оценщика

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Наименование: Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»

Номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0004 от 08.08.2007г.

Адрес: 105064, г. Москва, ул.Садовая- Черногрязская, д.13/3, корпус 1, оф.12

Телефон: 8 (495) 788-14-00

Сайт: www.soosibir.ru, E-Mail: soosib@soosibir.ru

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel 2007 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. В соответствии с заданием, поставленным Заказчиком, произведено определение справедливой стоимости объекта без учета НДС.

12. В дальнейшем объекты рассматривались в комплексе с учетом того, что здание с выделенным земельным участком представляют собой физически неделимый объект, который может быть продан или сдан в аренду в комплексе. Это означает, что коммерческую привлекательность имеет только единый физически неделимый объект, применение подходов к определению справедливой стоимости дает результат оценки именно всего объекта, выделение стоимости земли экономического смысла не имеет, и может носить лишь условный характер в случае необходимости.

Составивший настоящий отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.

2. Оценка объектов проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №328 от 01.06.2015 г., №611 от 25.09.2014г., Стандартами и правилами оценочной деятельности утвержденными Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (Протокол от 21.01.2016 г.)

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка объектов, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика. Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщика *определяются Правилами страхования ответственности оценщика.*

6. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

7. Оценщик не имеет имущественной заинтересованности в оцениваемом Предприятии, не является аффилированным лицом заказчика, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности утвержденные Советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (Протокол от 21.01.2016 г.)

Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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.

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.

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

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

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

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Также использовался МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ".

В соответствии с ним могут применяться следующие термины, понятия и определения:

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с

целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Методы оценки

– Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются сравнительный подход, затратный подход и доходный подход.

Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общепотребительные термины и понятия.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой:

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159

Фактически оценке подлежит здание административного назначения с земельным участком в пределах площади застройки и площади, необходимой для эксплуатации здания.

В дальнейшем объекты рассматривались в комплексе с учетом того, что здание с выделенным земельным участком представляют собой физически неделимый объект, который может быть продан или сдан в аренду в комплексе. Это означает, что коммерческую привлекательность имеет только единый физически неделимый объект, применение подходов к определению справедливой стоимости дает результат оценки именно всего объекта, выделение стоимости земли экономического смысла не имеет, и может носить лишь условный характер в случае необходимости.

Ниже приведена характеристика каждого из объектов регистрации права.

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413

Общая площадь, кв.м.	5608,2
Кадастровая стоимость, руб.	25377273,25
Площадь застройки, кв.м.	1542,1
Литера	Д
Этажность	5, в том числе, подземных 1
Год постройки	1961
Строительный объем, куб.м.	Основное строение: 1 этаж – 5521 куб.м., 2-4 эт. – 15077 куб.м., подвал - 4549 куб.м.
Фундаменты ³	Ж/бетонный ленточный
Стены и перегородки	Кирпич, ГКЛ
Перекрытия и покрытия	Ж/бетонное, плиты
Крыша	Металлическая
Полы	Бетонные, плитка, ламинат, паркет
Проемы	ПВХ
Отделочные работы	Наружная отделка – фасады, штукатурка, внутренняя – ГКЛ, обои, покраска – современный стандартный ремонт
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция, телефон
Прочие работы	имеются
Техническое состояние здания	Может быть охарактеризовано как удовлетворительное ⁴
Качество и состоянии отделки	Современный стандартный ремонт, среднее состояние. ⁵

Здание имеет несколько отдельных входов, перед зданием имеется парковка

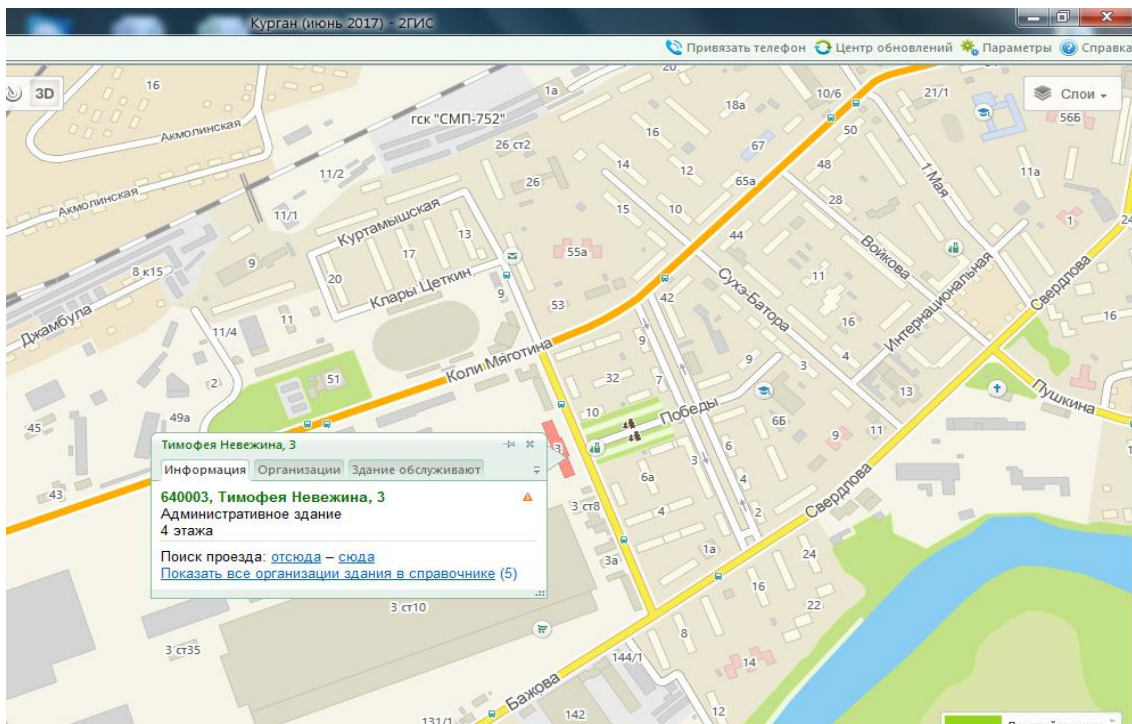
Здание ранее входило в имущественный комплекс машиностроительного завода КЗКТ, расположено на первой линии застройки по ул. Небезина, удобные подъезды имеются с ул. Свердлова и ул. К.Мяготина. Расположение объекта на карте города приведено на рисунке ниже⁶:

³ Здесь и далее конструктивные элементы охарактеризованы соответствии с техпаспортом и данными осмотра

⁴ Методика определения аварийности строений (МГСН 301.03-97)

⁵ В соответствии с классификацией по "Справочнику оценщика недвижимости-2017г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2017г.

⁶ © Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru



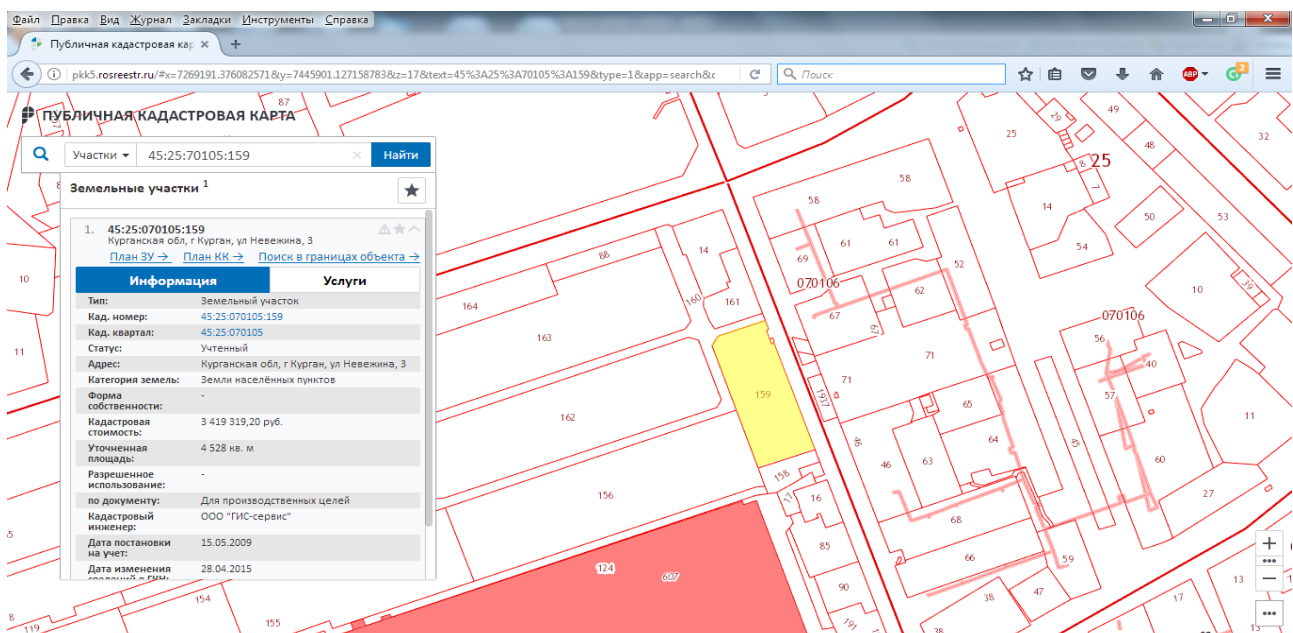
Непосредственное окружение представлено производственными, торговыми и производственными предприятиями (рядом расположен ТРЦ "РИО"), спортивными сооружениями, присутствует жилая застройка.

Здание представляет собой объект офисного назначения, эксплуатируется в качестве административного здания.

Для размещения и обслуживания здания используется:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159.

Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте приведено на рисунке ниже:⁷



Кадастровый номер земельного участка 45:25:070105:159.

⁷ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=&y=&z=&type=1&zoomTo=1&app=search&opened=1&text=45:25:070105:159>

Кадастровая стоимость 3 419 319,2 руб.

Разрешенное использование в соответствии с кадастровой картой – для производственных целей. Незастроенная часть участка имеет асфальтовое покрытие.

Осмотр объекта проведен 27.12.2018г, фотографии приведены в приложении к настоящему отчету.

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для установления качественных и количественных характеристик объектов:

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	45-АА 927516 от 22.04.2015г.
Свидетельство о государственной регистрации права	копия	45-АА 927517 от 22.04.2015г.
Выписка из ЕГРН	копия	№КУВИ-001/2018-10182271 от 06.10.2018г.
Выписка из ЕГРН	копия	№КУВИ-001/2018-10182269 от 06.10.2018г.
Технический паспорт	копия	от 20.06.2011г.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Ежемесячные тенденции развития Российской Федерации⁸

Глобальный контекст

Во II квартале 2018 года рост мировой экономики складывался стабильно, хотя и неоднозначно. Согласно оценке, он составил 3,6% (квартал к кварталу с учетом сезонности) на фоне ускорения темпов роста в США благодаря мерам налогового стимулирования. Между тем в других странах динамика роста складывалась не столь однозначно: так в еврозоне во II квартале года экономический рост снизился, а в Китае намерились признаки замедления роста в III квартале.

Во II квартале в мировой торговле отмечалась стагнация, обусловленная ослаблением торговли с Азией и замедлением темпов роста импорта в ряде крупных развитых экономик. На фоне опасений по поводу сокращения долларového финансирования, эскалации напряженности в торговых отношениях, некоторого ухудшения прогнозов экономического роста и нарастания неопределенности государственной политики условия финансирования для стран с формирующимся рынком ужесточились.

Рисунок 1. На фоне опасений по поводу поставок нефти цены на нефть повысились



Источник: Baker Hughes, Bloomberg.

– эталона ценообразования в США – также повысилась на 5 долларов США за баррель до 70 долларов США за баррель. Недавнему повышению цен на нефть способствовал ряд факторов – в основном сокращение экспорта иранской нефти. Согласно данным, поставки уже сократились примерно на 500 тыс. баррелей в сутки по сравнению с уровнем апреля, что намного раньше сроков повторного введения санкций США, намеченных на ноябрь. В США отмечается дальнейшее снижение запасов нефти в нефтехранилищах; так, их уровень на 3% ниже среднего показателя за 5 лет в этот период. Количество буровых установок в США немного увеличилось в этом месяце, но в целом оставалось неизменным в течение августа и сентября, при этом добыча сократилась ввиду существенного дисконта цен на нефть из Пермийского бассейна к эталонной цене в США (рисунок 1). Управление энергетической информации США также скорректировало вниз свой прогноз добычи нефти в США в 2019 году на 0,2 млн баррелей в сутки до 11,5 млн баррелей в сутки из-за более серьезного ограничения производственных мощностей на Пермийском месторождении по сравнению с ожиданиями.

Последние тенденции экономического развития в России

За период с августа по середину сентября курс рубля значительно снизился (рисунок 2). 22 августа вступили в силу новые санкции, введенные на основании закона о борьбе с распространением

напряженности в торговых отношениях, некоторого ухудшения прогнозов экономического роста и нарастания неопределенности государственной политики условия финансирования для стран с формирующимся рынком ужесточились.

Опасения по поводу сокращения поставок нефти привели к росту цен на нефть. После того как в середине августа цены опустились до минимального за 4 месяца уровня, они устойчиво повышались, при этом в середине сентября цены на нефть марки Brent достигали в моменте 80 долларов США за баррель, что почти на 10 долларов США за баррель выше минимального значения в августе. Цена на нефть марки WTI

Рисунок 2. За период с августа по начало сентября курс рубля снизился по отношению к доллару США



Источник: ЦБ РФ.

⁸ <http://pubdocs.worldbank.org/en/225941538489726448/final-Sep26-Sept-RMED-RUS.pdf>

химического и биологического оружия (CBW Act), в соответствии с которым введен запрет на поставку в Россию ряда технологий двойного назначения. В случае, если Россия не выполнит условия, в том числе не предоставит гарантии прекращения использования химического или биологического оружия и не допустит инспекторов на объекты, то в течение 90 дней могут быть введены дополнительные санкции. На фоне новых санкций, усиления геополитической напряженности, а также турбулентности на развивающихся рынках курс рубля ослаб на 5,1% месяц к месяцу, снизившись до минимального уровня за 2 года, а индекс РТС в августе снизился на 7,5%. В середине августа спрэды по пятилетним российским кредитно-дефолтным свопам повысились до 174 базисных пунктов по сравнению с 132,4 базисного пункта в начале месяца.

Для ослабления волатильности на финансовых рынках Банк России в период с 9 по 17 августа и с 23 августа по конец сентября приостановил ежедневную покупку иностранной валюты в соответствии с бюджетным правилом. Однако поскольку в сентябре волатильность на рынке сохранилась, Совет директоров Банка России объявил о приостановке покупки иностранной валюты в соответствии с бюджетным правилом до конца декабря. Решение Банка России позволило укрепить связь между динамикой цен на нефть и курсом рубля и оказало дополнительную поддержку в условиях относительно высоких цен на нефть.

За первые 8 месяцев 2018 года профицит счета текущих операций России повысился до 69 млрд долларов США по сравнению с 19,1 млрд долларов США за аналогичный период предыдущего года. Такой результат объясняется, главным образом, ростом торгового профицита, обусловленным улучшением условий торговли, устойчивым внешним спросом и валютными интервенциями в соответствии с бюджетным правилом. За первые 8 месяцев 2018 года чистый отток капитала из частного сектора составил 26,5 млрд долларов США. В августе на фоне усиления геополитической напряженности и турбулентности на развивающихся рынках чистый отток капитала из частного сектора увеличился до 4,8 млрд долларов США по сравнению с чистым притоком капитала в 0,1 млрд долларов США в июле. Помимо этого, нерезиденты продали государственных облигаций (ОФЗ) на сумму около 1,1 млрд долларов США (в конце августа доля ОФЗ в портфелях нерезидентов сократилась до 26,6% по сравнению с 28% в конце июля). За период с января по август 2018 года международные резервы увеличились на 36,1 млрд долларов США (по сравнению с 25,9 млрд долларов США за аналогичный период предыдущего года), что в основном связано с покупкой валюты в соответствии с бюджетным правилом.

Рисунок 3. В августе динамика экономического роста замедлилась

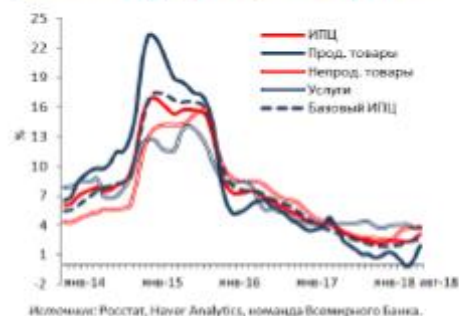


В августе динамика экономического роста замедлилась (рисунок 3). В августе производство сельскохозяйственной продукции сократилось на 10,8% год к году; после рекордного урожая зерна в 2017 году в 2018 году в России ожидается сокращение производства зерна в целом. В августе отмечалось снижение годового темпа роста промышленного производства до 2,7% год к году по сравнению с 3,9% год к году в июле; промышленное производство увеличилось на 0,3% месяц к месяцу с учетом сезонных и календарных факторов. Рост промышленного производства в основном обусловлен ростом

добычи полезных ископаемых на 4,5% год к году. Это связано, помимо прочего, с ростом добычи нефти в соответствии со смягчением условий соглашения ОПЕК + об ограничении добычи нефти. В августе рост в обрабатывающих отраслях замедлился до 2,2% год к году по сравнению с 4,6% в июле. В августе продолжилось снижение темпов роста в строительстве (-0,8% год к году), при этом падение в строительстве жилья составило 17% год к году (-8,1% год к году в июле).

В августе зафиксирован рост инфляции потребительских цен. Базовая инфляция

Рисунок 4. В августе годовая инфляция потребительских цен повысилась до 3,1% по сравнению 2,5% в июле



за 12 месяцев повысилась с 2,4% год к году в июле до 2,6% год к году в августе. Инфляция потребительских цен (ИПЦ) за 12 месяцев увеличилась до 3,1% год к году а августе по сравнению с 2,5% год к году в июле (рисунок 4). Это в основном обусловлено ускорением роста цен на продовольствие. Несмотря на ослабление рубля, годовые инфляционные ожидания домохозяйств остаются в целом неизменными; так, они немного повысились до 9,9% по сравнению с 9,7% за предыдущий месяц. Сроки проведения опроса населения об инфляционных ожиданиях (6–13 августа) указывают на то, что часть респондентов в

своих ответах могли не учесть динамику валютного курса. В условиях усиления неопределенности по поводу санкций и нарастания инфляционных ожиданий и инфляционного давления, а также планируемого повышения НДС в 2019 году Банк России в сентябре повысил ключевую процентную ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%.

В июле на рынке труда сохранялась стабильность. В течение периода с мая по июль безработица сохранялась на низком уровне в 4,7%. Показатель с учетом сезонности также оставался на уровне 4,8% (рисунок 5). Продолжился рост реальных зарплат; так, в июле они увеличились на 8,0% год к году и на 0,1% месяц к месяцу с учетом сезонности. Реальные располагаемые доходы населения увеличились в июле на 2,0% год к году. Они также повысились на 1,0% по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. Однако этот показатель отличается волатильностью и в большой степени обусловлен источниками доходов, которые не находят отражение в официальной статистике.

Рисунок 5. В июле на рынке труда сохранялась стабильность



Благодаря высоким ценам на нефть, улучшению налогового администрирования, ослаблению рубля и консервативной налогово-бюджетной политике, в 2018 году бюджет сводится с профицитом. За первые 7 месяцев 2018 года федеральный бюджет сведен с профицитом в размере 2,6% ВВП по сравнению с дефицитом в 0,6% ВВП за аналогичный период 2017 года. Начиная с 2019 года правительство планирует увеличить расходы на образование, здравоохранение и инфраструктуру. Для обеспечения роста расходов правительство примет меры по мобилизации доходной части бюджета (в том числе за счет повышения НДС и завершения налогового маневра в нефтяной отрасли), а также временного смягчения бюджетного правила. Вместо установления в качестве целевого ориентира нулевого первичного дефицита бюджета при базовой цене на нефть (40 долларов США за баррель в ценах 2017 года), в рамках бюджетного правила предусмотрен первичный дефицит федерального бюджета в размере 0,5% ВВП. Недавние инициативы правительства по повышению пенсионного возраста могут привести к сокращению пенсионных расходов в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Рисунок 6. В июле ключевые показатели кредитного риска и рентабельности оставались стабильными



В августе ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в целом оставались стабильными, при этом продолжился рост кредитования (рисунок 6). По состоянию на 1 августа коэффициент достаточности капитала составлял 12,2% (по сравнению с нормативным минимумом в 8%). Проблемные кредиты в банковском секторе сохраняются на стабильно высоком уровне

8%). Проблемные кредиты в банковском секторе сохраняются на стабильно высоком уровне

в 10,9%. За период с января по август 2018 года прибыль банковского сектора достигла 901 млрд рублей по сравнению с 997 млрд рублей за аналогичный период 2017 года. На этот показатель по-прежнему влияет ситуация в банках, проходящих процедуру финансового оздоровления в рамках учрежденного Банком России Фонда консолидации банковского сектора (ФКБС). В этой связи рентабельность активов и рентабельность капитала снизились с начала года, достигнув 0,8% и 6,8%, соответственно. Розничное кредитование продолжает расти двузначными темпами, а корпоративное кредитование начало восстанавливаться с начала года. В июле рублевое кредитование домохозяйств увеличилось на 20,3% год к году по сравнению с 19,4% в июне. Между тем рублевое кредитование предприятий повысилось на 8,1% год к году по сравнению с 7,4% в июне.

Банк России продолжил меры по санации банковского сектора за счет отзыва лицензий у несостоятельных банков, финансового оздоровления системных или социально значимых банков и консолидации проблемных активов в «банке плохих активов». За период с января по 1 августа 2018 года у 43 банков были отозваны лицензии за несоблюдение нормативных требований. Банк России в целом завершил создание «банка плохих активов» для урегулирования проблемных активов обанкротившихся банков в рамках усилий по урегулированию несостоятельности банков. В августе в целом завершилась доработка правовых и операционных принципов деятельности «банка плохих активов» за счет слияния банка «Траст», «Рост банка» и частично банка «Открытие» (банк «Открытие специальный», в рамках которого были консолидированы непрофильные и проблемные активы банка «Открытие»). Банк «Траст» будет выполнять функции «банка плохих активов» за счет консолидации и управления проблемными активами банков, получивших государственную поддержку, при этом банк «Траст» уже получил кредит от Банка России для выполнения этих функций. В 2019 году, как ожидается, он будет преобразован в фонд, а его профильные банковские операции будут переданы другим банкам, принадлежащим ФКБС. В 2018 году Банк России планирует завершить передачу активов в объеме примерно 2 трлн рублей (29 млрд долларов США) из трех крупнейших частных банков, которым в 2017 году была предоставлена государственная поддержка через ФКБС, а также банков, которые ранее входили в состав этих банковских холдингов, в «банк плохих активов». По оценкам Банка России, от 40 до 60% проблемных ссуд могут быть взысканы. Планируется, что «банк плохих активов» будет действовать в течение 3—5 лет, а все активы будут реализованы на рыночных условиях. «Банк плохих активов» будет на 97% принадлежать ФКБС, 2% процента будет принадлежать банку «Открытие» а 1% – Российскому фонду прямых инвестиций.

Выводы:

Во II квартале 2018 года рост мировой экономики складывался стабильно, хотя и неоднозначно. Во II квартале в мировой торговле отмечалась стагнация, обусловленная ослаблением торговых потоков с Азией и снижением темпов роста импорта в ряде крупных развитых экономик. На фоне опасений по поводу сокращения долларového финансирования, эскалации напряженности в торговых отношениях, некоторого снижения прогнозов экономического роста и усиления неопределенности по поводу государственной политики условия финансирования для стран с формирующимся рынком ужесточились. После того как в середине августа цены на нефть опустились до минимального уровня за 4 месяца, они устойчиво повышались, при этом в середине сентября цена на нефть марки Brent в моменте достигала 80 долларов США за баррель. Турбулентность на развивающихся рынках, наряду с введением новых санкций, усилением неопределенности и геополитической напряженности в августе спровоцировали отток капитала с российского финансового рынка и существенное ослабление рубля. Для сглаживания волатильности на финансовом рынке 14 сентября Центральный банк Российской Федерации (Банк России) приостановил покупку иностранной валюты в рамках бюджетного правила до конца года. Такое решение, в условиях относительно высоких цен на нефть, оказало поддержку рублю. В условиях усиления неопределенности относительно санкций, повышения инфляционных ожиданий и инфляционного давления, а также планируемого повышения налога на добавленную стоимость в 2019 году Банк России повы-

сил ключевую процентную ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. В августе динамика экономического роста замедлилась. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности сохраняются на стабильном уровне, при этом рост кредитования продолжился. Благодаря росту цен на нефть, улучшению налогового администрирования и ослаблению рубля, а также консервативной налогово-бюджетной политике, сальдо федерального бюджета за первые 7 месяцев 2018 года улучшилось.

Долгосрочный прогноз развития РФ⁹

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого). Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

⁹ http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Образ России

		2012	2016	2018	2020	2025	2030
Доля России в мире	целевой (КДР)	4,4	4,9	5,3	5,5	6,1	6,6
	форсированный	4,0	4,2	4,7	4,9	5,4	5,6
	умеренно-оптимистичный	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0
	консервативный	4,0	3,9	3,9	3,8	3,7	3,4
ВВП по ППС на душу, тыс. долл.	целевой (КДР)	26	32	38	43	55	69
	форсированный	24	27	33	37	47	56
	умеренно-оптимистичный	24	25	28	31	36	41
	консервативный	24	25	28	29	32	34
Отношение России ВВП по ППС на душу в % к Еврозоне	целевой (КДР)	73	87	100	109	132	153
	форсированный	65	74	87	95	113	124
	умеренно-оптимистичный	65	70	75	78	85	90
	консервативный	65	70	73	74	77	76

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2030 годы (среднегодовые темпы прироста, %)

	Варианты	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2013-2030
		гг.	гг.	гг.	гг.	гг.
Валовой внутренний продукт	1	3,1	3,1	2,5	1,8	2,5
	2	3,2	4,3	3,6	3,1	3,5
	3	4,3	7,1	5,4	3,9	5,3
Промышленность	1	2,5	2,3	2,1	1,9	2,1
	2	2,5	2,8	2,8	2,5	2,5
	3	3,3	4,3	3,4	3,1	3,5
Инвестиции в основной капитал	1	5,8	5,7	4,4	2,9	4,3
	2	6,1	8,1	6,3	4,2	5,9
	3	9,3	13,8	6,9	3,0	8,1
Реальная заработная плата	1	5,0	4,6	3,4	2,2	3,6
	2	4,8	4,4	3,5	3,1	3,7
	3	6,2	8,4	6,1	4,4	6,3
Оборот розничной торговли	1	5,2	4,0	2,9	2,3	3,2
	2	5,2	4,8	3,7	3,3	4,0
	3	6,6	7,9	5,8	4,4	6,1
Экспорт – всего (на конец периода), млрд. долл. США	1	514	577	718	880	689
	2	514	589	798	1095	774
	3	518	622	875	1308	865
Импорт – всего (на конец периода), млрд. долл. США	1	344	427	544	658	512
	2	344	428	587	778	557
	3	356	575	862	1112	771

Чувствительность российской экономики к ценовым шокам носит ассиметричный характер – падение цен на нефть (газ, металлы) вызывает более сильное торможение роста, чем повышенные цены на углеводороды способны повысить темпы роста. Степень чувствительности в большей степени зависит не от структуры экономики, а от масштабов изменения курса рубля и дополнительных поддерживающих мер со стороны государства. В долгосрочной перспективе, после 2020 года, устойчивость экономики к возмущениям на сырьевых и энергетических рынках повышается

ПАРАМЕТРЫ ДОЛГОСРОЧНОГО ПРОГНОЗА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ¹⁰

В долгосрочной перспективе развитие российской экономики будет определяться следующими основными тенденциями:

- адаптацией к изменению динамики мировой экономики и спроса на углеводороды;
- усилением зависимости платежного баланса и экономического роста от притока иностранного капитала и состояния инвестиционного климата;

¹⁰ Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года (<http://www.economy.gov.ru>)

- исчерпанием имеющихся технологических заделов в ряде высоко- и среднетехнологичных отраслей экономики при усилении потребности в активизации инновационно-инвестиционной компоненты роста;
- необходимостью преодоления ограничений в инфраструктурных отраслях (электроэнергетика, транспорт);
- начавшимся сокращением населения в трудоспособном возрасте в сочетании с усилением дефицита квалифицированных рабочих и инженерных кадров;
- усилением конкуренции как на внутренних, так и на внешних рынках при значительном сокращении ценовых конкурентных преимуществ из-за опережающего роста заработной платы, энергетических издержек и укрепления курса рубля.

С учетом этого, основные варианты долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации определяются степенью реализации следующих **ключевых факторов**:

- степенью развития и реализации сравнительных преимуществ российской экономики в энергетике, науке и образовании, высоких технологиях и других сферах;
- интенсивностью инновационного обновления обрабатывающих производств и динамикой производительности труда;
- модернизацией транспортной и энергетической инфраструктуры;
- развитием институтов, определяющих предпринимательскую и инвестиционную активность, эффективностью государственных институтов;
- укреплением доверия в обществе и социальной справедливости, включая вопросы легитимности собственности;
- интенсивностью повышения качества человеческого капитала и формирования среднего класса;
- интеграцией евразийского экономического пространства.

В зависимости от степени реализации этих факторов выделяются два качественно отличных сценария социально-экономического развития в долгосрочной перспективе – консервативного (энерго-сырьевого) и инновационного развития.

Основные характеристики сценариев экономического развития

	Консервативный (энерго-сырьевой)	Инновационный
Конкурентные преимущества	Утрата ценовых преимуществ Используется потенциал нефтегазового сектора и транзитный	Рост технологической конкурентоспособности и снижение энергоемкости
Изменение структуры экономики	Закрепление доминирования сырьевого сектора Развитие энергоемких производств Рост импорта товаров и технологий	Диверсификация экономики и экспорта Рост доли высокотехнологичных отраслей и экономики знаний
Социальное развитие	Частичная модернизация социальной сферы Усиление дифференциации по доходам, низкая доступность социальных услуг Доля среднего класса около трети населения	Рост инвестиций в человека и НИОКР Снижение дифференциации Доля среднего класса приближается к половине населения
Региональный аспект	Рост регионального неравенства при формировании новых энерго-сырьевых кластеров на Урале, в Восточной Сибири и на Дальнем Востоке	Сокращение регионального неравенства Формирование новых центров инновационного развития, в т.ч. в Поволжье, на Урале и в Сибири
Место в мировой экономике	Усиление зависимости от конъюнктуры рынков углеводородов и сырья, а также импорта технологий Энергетическая сверхдержава	Специализация на рынках сырья с глубоким уровнем переработки и высокотехнологичной продукции Реализация потенциала многосторонней интеграции и создание сильного евразийского регионального объединения

Экологический вариант инновационного сценария. Инновационный сценарий характеризуется значительным усилением требований к экологичности экономического развития. В соответствии с требованиями Киотского протокола и ожидаемыми параметрами рамочного соглашения по снижению антропогенной эмиссии парниковых газов после 2012 года выбросы парниковых газов в России не должны превысить уровень 1990 года, и к 2050 году возможен ориентир на уменьшение выбросов на 30-50% от уровня 1990 года. Ужесто-

чение экологических требований может значительно видоизменить параметры экономического развития в рамках инновационного сценария.

При экологическом сценарии развития предполагается изменение структуры используемых топливно-энергетических ресурсов со снижением доли ископаемого топлива, особенно угля и других видов топлива с высоким содержанием серы. Фактором сдерживания эмиссии парниковых газов в электроэнергетике может стать замещение твердого топлива газом. Эффективной мерой будет замещение угольных теплоэлектростанций газовыми, имеющими более низкую стоимость строительства, более низкий уровень выбросов в атмосферу и более высокий КПД. Снизить эмиссию парниковых газов позволит увеличение доли энергии, вырабатываемой на ГЭС и АЭС, и альтернативных видов энергии.

Вместе с тем экологизация производства создает новые «окна возможностей» для развития экономики. Прежде всего, это касается создания современной индустрии переработки отходов, новых возможностей в развитии сельского хозяйства (биотопливо) и углерододепонирующих насаждений («Лесов Киото»).

Инновационный сценарий обеспечивает значительное продвижение к целевым параметрам и качественным приоритетам, обозначенным в Концепции долгосрочного развития. В то же время прогнозируемые темпы роста российской экономики отстают от параметров Концепции, что связано как с потерями из-за кризиса 2008-2009 годов, так и переходом российской экономики в режим более медленного, но более сбалансированного развития, чем предполагалось ранее.

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Курган расположен на западе Ишимской равнины в 1973 км к востоку от Москвы. Высота над уровнем моря — ок. 75 м. Город стоит на левом берегу реки Тобол (бассейн Оби). Рельеф города равнинный. Климат — континентальный. Курган граничит с Кетовским районом и находится в его центре, с восточной стороны **Курган** имеет общую границу с Варгашиным районом.

Климат города умеренный, по общим характеристикам относится к умеренному континентальному (переходный от умеренно-континентального к резко континентальному), характеризующийся особенностями, свойственными зоне лесостепи всей Западно-Сибирской низменности (с холодной малоснежной зимой и тёплым сухим летом). Уральские горы, препятствуя прохождению влажных воздушных масс, усиливают континентальность климата. Характерной особенностью климата является недостаточное увлажнение с периодически повторяющейся засушливостью. Курган входит в список городов России с высоким уровнем загрязнённости, в основном это касается воздуха и воды.

Современный город Курган делится на 7 административных районов. Официального административного деления районы не имеют. Это деление довольно условное: не все жил-массивы имеют определённые границы, и эти границы не всегда совпадают с официальными границами районов.

Восточный

Центральный

Западный

Северный

Заозерный

Рябковский

Энергетики

Социально-экономическое положение Курганской области за январь-сентябрь 2018 года¹¹

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в Курганской

¹¹ <http://economic.kurganobl.ru>

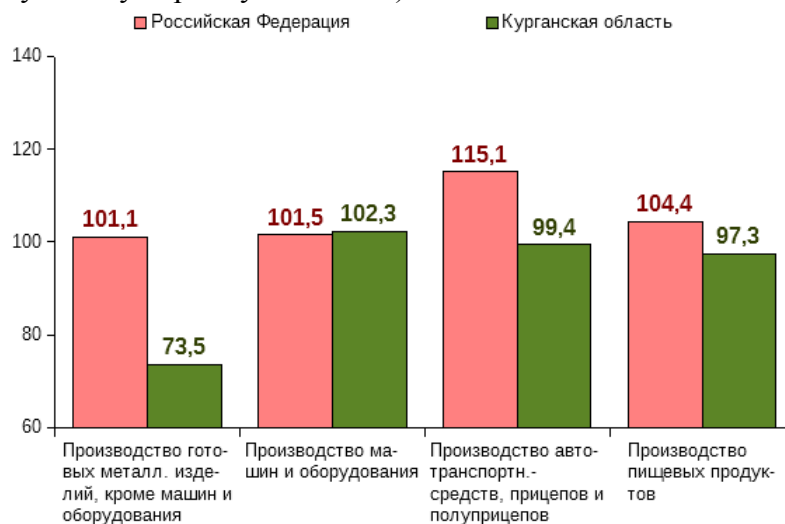
области в январе-сентябре 2018 года составил 101,5% к аналогичному периоду 2017 года, отгружено продукции на 92,7 млрд. руб.

Индекс промышленного производства по обрабатывающим производствам (79,2% в структуре промышленного производства) за январь-сентябрь 2018 года составил 103,8%, отгружено продукции на 73,4 млрд. руб.

При этом по сравнению с прошлым годом среди наиболее весомых отраслей в структуре обрабатывающих производств увеличилось производство машин и оборудования на 2,3%; снизилось производство пищевых продуктов на 2,7%, готовых металлических изделий на 26,5%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов на 0,6%. Индекс промышленного производства по видам деятельности за январь-сентябрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



Индексы по отдельным видам обрабатывающих производств за январь-сентябрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



Среди крупных и средних промышленных предприятий области в январе-сентябре 2018 года увеличили объемы производства: АО «АК«Корвет» – 129,2%, ООО «Бентонит Кургана» – 124,2%, ООО «Каргапольский машиностроительный завод» – 123,7%, ОАО «Курганмашзавод» – 108,3%, АО «ШААЗ» – 108,1%, ООО «РТМТ» – 102,7%.

За отчетный период индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 84,0% к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на сумму 2,3 млрд. руб.

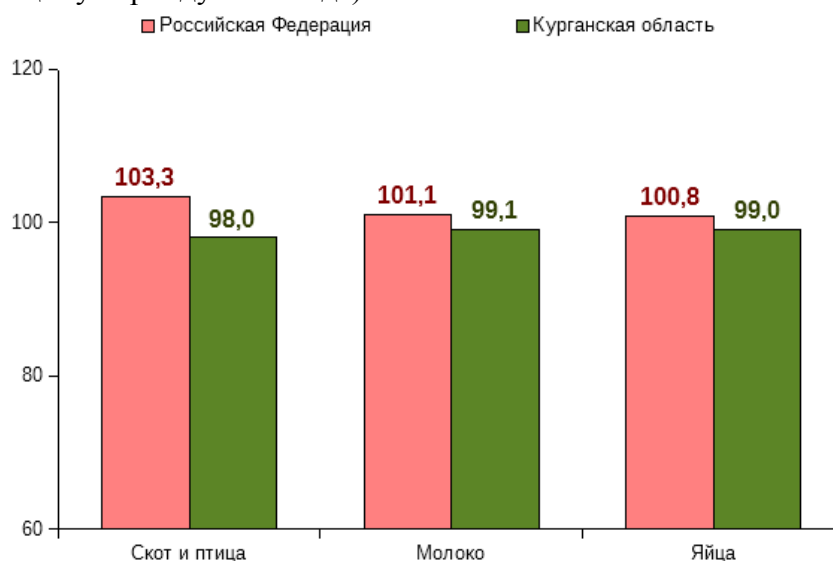
Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 96,5% к январю-сентябрю 2017 года, выполнено работ на 14,7 млрд. руб.

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» выполнено работ на 2,3 млрд. руб., индекс производства составил 106,0%.

Агропромышленный комплекс. В ходе уборочной кампании на конец сентября в хозяйствах всех категорий намолочено 1478,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур в первоначально-оприходованном весе (72,9% к уровню 2017 года), накопано 162,7 тыс. тонн картофеля (92,8%), собрано 59,8 тыс. тонн овощей (82,7%).

За январь-сентябрь 2018 года хозяйствами всех категорий произведено на убой 42,0 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (98,0% к аналогичному периоду 2017 г.), молока – 186,5 тыс. тонн (99,1%), получено 80,6 млн. штук яиц (99,0%).

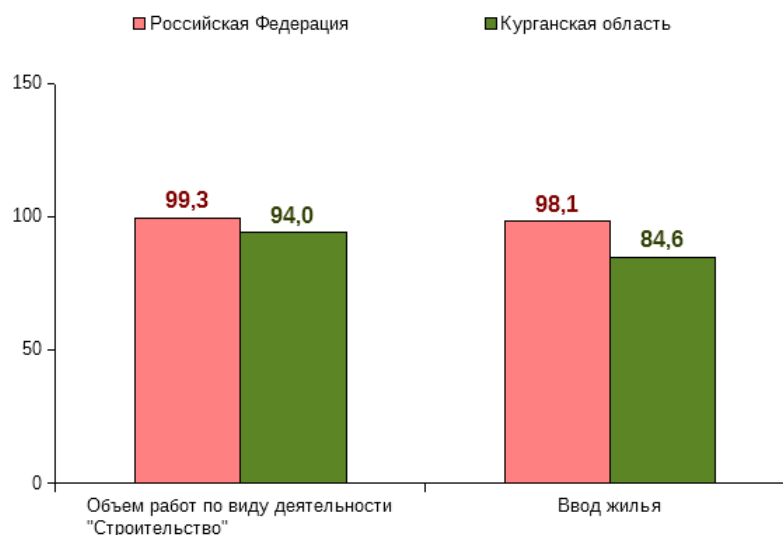
Индексы производства продукции сельского хозяйства за январь-сентябрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



Сельскохозяйственными организациями произведено с начала года 15,9 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе (96,4% к январю-сентябрю 2017 года), молока – 50,2 тыс. тонн (99,9%), яиц (95,4%). Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях по сравнению с прошлым годом увеличился на 9,5% и составил 3991 кг молока, средняя яйценоскость кур-несушек осталась на уровне прошлого года и составила 194 яйца. За отчетный период увеличилась реализация зерна на 12,7% (к соответствующему периоду прошлого года), скота и птицы – на 3,2%, молока – на 4,1%.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2018 года составил 10,6 млрд. руб. или 94,0% к аналогичному периоду 2017 года.

Строительство за январь-сентябрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



С начала текущего года введено в эксплуатацию помещение для крупнорогатого скота в Далматовском районе, здания кафе и гостиницы в Мишкинском районе, башня сотовой связи в Притобольном районе, автомойка в Белозерском районе, котельные в Варгашинском, Сафакулевском и Юргамышском районах, автомобильная газозаправочная станция в Частоозерском районе, тепловые сети, волоконно-оптические линии связи, два здания кафе, котельная, автомойки и станция тех.обслуживания легковых автомобилей в г. Кургане.

В Шадринском районе за счет реконструкции увеличена на 40 тонн в час мощность зерносушильного комплекса.

Сданы в эксплуатацию газовые сети общей протяженностью 93,4 км: в г. Кургане, г. Шадринске, Далматовском, Карагапольском, Катайском, Кетовском, Шатровском и Юргамышском районах.

За январь-сентябрь 2018 года организациями всех форм собственности и населением введены в действие жилые дома общей площадью 146,6 тыс. кв. м, что составило 84,6% уровня ввода жилья соответствующего периода прошлого года. Из общего ввода жилья 72,3% построено индивидуальными застройщиками.

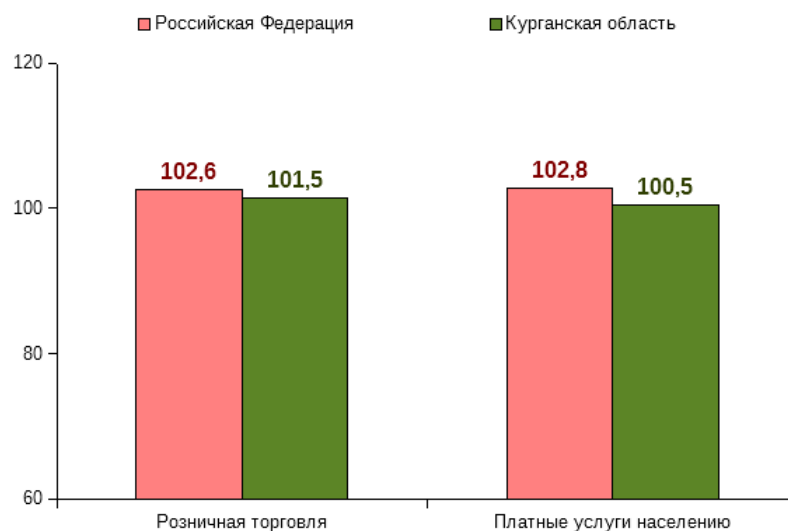
Снизился по сравнению с январем-сентябрем 2017 года ввод жилья в Звериноголовском, Катайском, Лебяжьеvском, Макушинском, Частоозерском районах, в г. Кургане и г. Шадринске.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2018 года составил 83,6 млрд. руб., в сопоставимых ценах – 101,5% к уровню 2017 года.

Оборот торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями (48,1% в структуре оборота розничной торговли) за девять месяцев с начала года вырос на 1,5% к аналогичному периоду 2017 года, оборот торговли непродовольственными товарами (51,9%) на – на 1,4%.

Оборот общественного питания в отчетном периоде составил 2,8 млрд. руб., в сопоставимых ценах составило 99,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению за январь-сентябрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года в сопоставимых ценах)



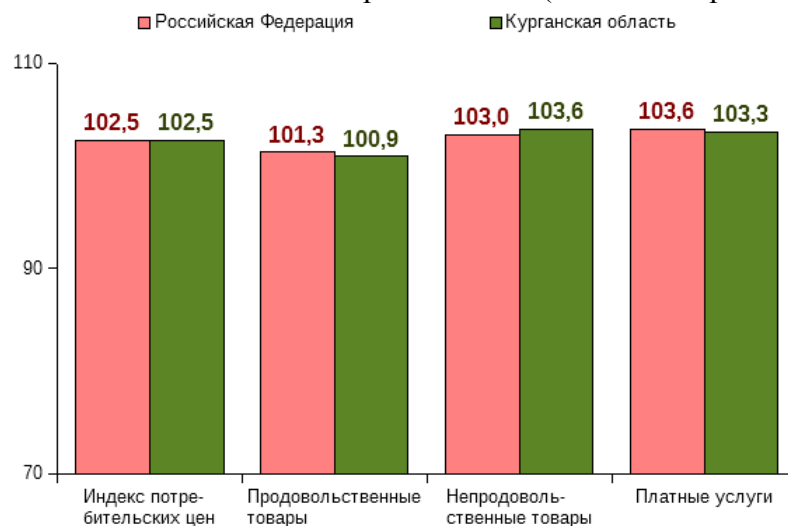
Платных услуг населению области в январе-сентябре 2018 года оказано на 22,6 млрд. руб. (100,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах).

В структуре объема платных услуг населению наибольшую долю (65,6%) занимали жилищно-коммунальные услуги (32,9%), транспортные услуги (15,7%) и услуги связи (17,0%).

В период с начала года услуг бытового характера оказано на 2,4 млрд. руб. Значительную долю в объеме бытовых услуг населению составляют услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования – 33,9% (102,3% к уровню 2017 года), ремонту и строительству жилья и других построек – 17,7% (105,4%), услуги парикмахерских – 12,5% (97,1%).

Цены. Потребительские цены на товары и услуги с начала года увеличились на 2,5%, в том числе на продовольственные товары – на 0,9%, на непродовольственные товары – на 3,6%, на платные услуги – на 3,3%.

Индексы потребительских цен за сентябрь 2018 года (в % к декабрю 2017 года)



С начала года наибольший рост цен по продовольственным товарам отмечается на сахар-песок (122,8%), мясо и птицу (104,0%), масло подсолнечное (103,3%). Максимальное изменение цен из непродовольственных товаров произошло на табачные изделия (110,1%), бензин автомобильный (108,9%), строительные материалы (107,7%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области возросла на 2,1% с начала 2018 года и на конец сентября составила 3688,12 руб., что на 4,0% ниже, чем по Российской Федерации и на 9,6% по Уральскому федеральному округу.

К декабрю 2017 года цены на продукцию производителей промышленных товаров выросли на 4,6%, сельского хозяйства на 4,3%, на продукцию инвестиционного назначения на 6,0%. Индекс тарифов на грузовые перевозки составил 100,4%.

Рынок труда. На конец сентября 2018 года в органах службы занятости населения состояли на учете 6257 человек не занятых трудовой деятельностью, 5487 человека имели статус безработного. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась на 7,2% (на 423 человека).

При содействии службы занятости населения в сентябре 2018 года трудоустроено 968 человек (в том числе безработные – 65,1%).

Уровень зарегистрированной безработицы, в %



Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий составила 81,8 человека. Уровень зарегистрированной безработицы на конец сентября 2018 года – 1,4% экономически активного населения.

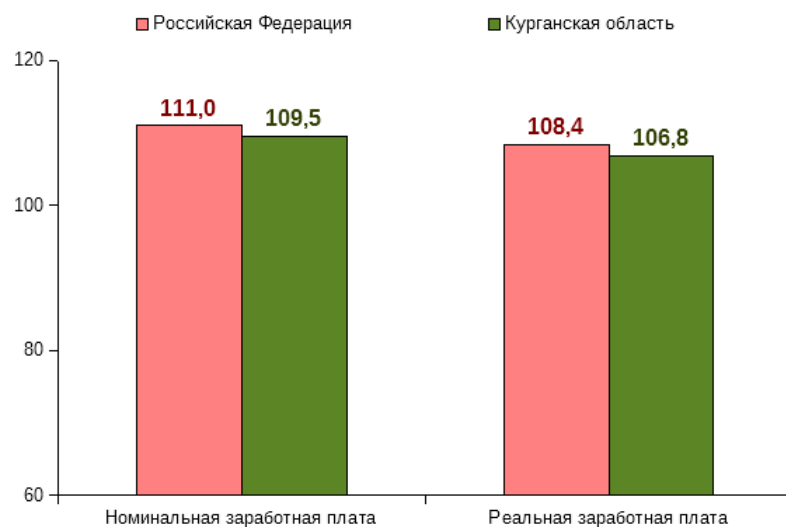
Демографическая ситуация. По предварительной оценке, численность населения Курганской области за январь-август 2018 года сократилась за счет естественной и миграционной убыли на 6164 человека и на конец августа 2018 года составила 839,4 тыс. человек.

Естественная убыль населения составила 3048 человек. За январь-август 2018 года в Курганской области родилось 5918 малышей – уменьшение числа родившихся на 7,9% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, умерло 8966 человек – увеличение на 1,8%.

Миграционная убыль населения области в январе-августе 2018 года увеличилась на 77,7% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года и составила 3116 человек.

Уровень жизни. За январь-август 2018 года среднедушевой денежный доход населения составил 20404 руб. или 100,3% к аналогичному периоду прошлого года.

Динамика заработной платы за январь-август 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



Реальные денежные доходы (скорректированные на индекс потребительских цен) с начала 2018 года уменьшились на 3,2%. По отношению к соответствующему периоду 2017 года реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) снизились на 7,7%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь- август 2018 года составила 27204,2 руб. (109,5% к уровню 2017 года). Реальная заработная плата (скорректированная на инфляцию) в январе-августе 2018 года увеличилась на 6,8%.

По данным органов статистики на 1 октября текущего года просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности отсутствовала.

Финансовая деятельность организаций. За январь-август 2018 года крупными и средними организациями области получен сальдированный финансовый результат в действующих ценах на сумму 4,6 млрд. руб. Прибыль получена 124 организациями в размере 5,5 млрд. руб. (84,0% к соответствующему периоду предыдущего года). Доля прибыльных предприятий по Курганской области составила 66,7%.

В январе-августе 2018 года 71 организация имела убыток на сумму 954,9 млн. руб., что составило 28,8% к аналогичному периоду 2017 года.

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь-август 2018 года исполнен с профицитом в размере 0,3 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 28,9 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области составили 28,6 млрд. руб.

Налоговые и неналоговые доходы за январь-август 2018 года консолидированного бюджета Курганской области составили 15,6 млрд. руб. (105,1% к соответствующему периоду 2017 года). Основную долю в общей сумме налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области в январе-августе 2018 года составили – налог на доходы физических лиц (39,4%), налог на прибыль организаций (19,3%), налоги на имущество (14,2%).

Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 73,4% расходов консолидированного бюджета Курганской области или 21,0 млрд. руб.

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь-август 2018 года с профицитом в сумме 0,1 млрд. руб. Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета составили 12,2 млрд. руб. (104,7% к соответствующему периоду 2017 года).

В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты муниципальным образованиям занимают 37,1%

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Оцениваемый объект является представителем рынка коммерческой недвижимости в сегменте торгово-офисных объектов.

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени в будущем.

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

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, промышленная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту - по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Необходима классификация объектов оценки по степени готовности:

- Готовые объекты.
- Объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта.
- Незавершенные объекты.

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка - конкуренция среди продавцов - действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Факторы, определяющие величину спроса:

- Платежеспособность населения.
- Изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции)

Изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов.

Изменения во вкусах и предпочтениях населения (изменения в предпочтениях и вкусах населения представляют важный фактор спроса. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать).

Характеризуя архитектуру города Кургана следует отметить, что среди городских построек встречаются памятники архитектуры XIX—XX в.

Лицо города менялось вместе со сменой политических эпох. До революции 1917 г. Курган был застроен в первую очередь деревянными домами. После эпохи коллективизации город стал расти, но преобладание так называемого «частного сектора» сохранялось до 50-х годов XX в. Лишь после того, как страна восстановилась после войны, в городе стало развиваться многоэтажное строительство. Вначале это были 3-х и 4-хэтажные здания. Застраивался в первую очередь центр. На это время выпало такое событие, как постройка ансамбля Центральной площади. Но по-настоящему облик центральных улиц и дворов определили стройки 60-70х годов. В это время «вырос» микрорайон Заозерный. С конца 90-х отмечены

две тенденции развития городской застройки: коттеджные поселки и точечная застройка. В 2000-х годах началось активное развитие Заозёрного (начало строительства 4 микрорайона) и возрождением высотного домостроения — строители освоили «17-этажки». До этого единственным высотным зданием было здание налоговой инспекции, построенной ещё при социализме.

В настоящее время рынок недвижимости г. Кургана является развитым, четко выделяются сегменты жилой и коммерческой недвижимости, присутствует значительное количество предложений о продаже/покупке объектов, статистическая информация о ценах реальных сделок представляет собой конфиденциальную информацию и не публикуется на открытых и доступных источниках.

Информация о ситуации на рынке коммерческой недвижимости освещается средствами массовой информации (материалами еженедельных газет и информационных порталов):

- Газете бесплатных частных объявлений «Нужные вести»;
- <https://kurgan.n1.ru/>;
- <http://www.rvru.ru/>;
- <http://kurgan-realty.citystar.ru/>;
- http://www.rosrealt.ru/kurganskaja_oblast/;
- <http://www.avito.ru/kurgan/nedvizhimost>;
- <http://smi.kurganobl.ru/arhiv-el-gazet.html>.

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

Выделяют следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.
- Анализ ситуации сегментов рынка произведен на основании материалами еженедельных газет и информационных порталов.

Рынок коммерческой недвижимости Курганской области развивается умеренным темпом. Продажа, покупка и аренда объектов нежилой недвижимости не носит массовый характер. Срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости продажи и аренды составляет 1-12 месяцев, об этом свидетельствуют данные информационных порталов и результаты интервьюирования продавцов, что говорит о превышении предложения над спросом в данном сегменте рынка. Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона и населенного пункта.

Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья. В настоящее время на рынке отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от города Кургана снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений.

Такая зависимость объясняется достаточно низкой деловой активностью в городах Курганской области. Местные покупатели не способны обеспечить нормальное функционирование рынка нежилой недвижимости, спрос на рынке определяется предпринимателями из областного центра, которые заинтересованы в максимальной близости объекта нежилой недвижимости к Кургану.

Главными факторами ценообразования на рынке недвижимости городов Курганской области выступает местоположение и класс качества объектов. На стоимость коммерческих объектов в большей степени влияет состояние помещений, состав объекта (наличие подсобных и вспомогательных помещений, ж/д ветки, дополнительного оборудования), близость к транспортным магистралям.

Коммерческая недвижимость, выставляемая на продажу или сдаваемая в аренду, может предлагаться как с высоким качеством отделки, так и с простой отделкой и нуждающиеся в ремонте. Участники рынка далеко не всегда соотносят класс качества помещения и его цену.

Наиболее дорогие коммерческие объекты имеют следующие характеристики:

- промышленные базы, логистические комплексы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины); имеются все виды инженерных коммуникаций, удобные подъездные пути. Здания в составе современных складских комплексов с необходимой инфраструктурой. Состояние помещений – хорошее и отличное. В цену объекта также входит крупный по площади земельный участок;

- помещения в современных логистических и складских комплексах новой постройки, с развитой локальной инфраструктурой.

Низкий ценовой диапазон имеют не отапливаемые производственно-складские площади, бывшие помещения овощехранилищ, животноводческие и растениеводческие комплексы, в состоянии требующего капитального ремонта, также объекты, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз. Местоположение таких объектов преимущественно в малых населенных пунктах вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой.

Рынок земель под строительство коммерческих объектов Курганской области и г. Кургана развивается соизмеримо рынку коммерческой недвижимости и имеет умеренный темп. Продажа, покупка земель под строительство коммерческих объектов не носит массовый характер. Срок экспозиции объектов таких земельных участков составляет 6-12 месяцев, об этом свидетельствуют данные информационных порталов и результаты интервьюирования продавцов, что так же говорит о превышении предложения над спросом в данном сегменте рынка. Особенности рынка земель под строительство коммерческих объектов таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона и населенных пунктов.

Как правило, стоимость застроенного земельного участка входит в цену предложения объекта коммерческой недвижимости как комплекса в целом. Это объясняется разрешенным видом использования земельного участка и возможностью получения наибольшего дохода при его использовании.

Диапазон цен на торгово-офисные объекты недвижимости обусловлен местоположением и техническим состоянием. В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности:

- Центральный район (Центр деловой активности);
- Поселки Западный, Энергетики, Рябово, Северный, Ново-Северный, бульвар Солнечный;
- Микрорайон Заозерный;
- Поселок Восточный;
- Микрорайон Шевелевка;
- Торгово-промышленные зоны

Центральный район на карте города ограничен р. Тобол, железной дорогой, ул. Половинской, ул. Сухэ-Батора.

Старый город, где соседствуют постройки рождения до 1918 года с современными жилыми домами. Максимальная концентрация административных, социальных, образовательных, медицинских учреждений, банков и коммерческих объектов. Кроме того, в этой части города находятся три завода: бывший завод деревообрабатывающих станков, признанный банкротом и распроданный по частям в 2004 году; завод ЭМИ, здания и помещения которого в большей части сданы в аренду и завод «Кургансельмаш», работающий с неполной загрузкой и в настоящее время активно предлагающий к продаже часть своих цехов и помещений.

Новое строительство в центральном районе затруднено и ограничено по ряду причин: в связи с высокой плотностью существующей застройки, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. При такой ситуации имеется возможность строительства, как правило, высотных жилых домов отдельными вкраплениями в существующие районы.

Близость к административно-деловому центру города существенно влияет на структуру спроса и стоимость объектов недвижимости, как приобретаемых, так и вновь строящихся. Спрос и цены на торгово-офисные площади в центре города, высоки. Большим спросом пользуются небольшие помещения площадью до 100 кв.м., расположенные на первых этажах жилых домов в наиболее «ходовых» местах, как на вторичном рынке, так и во вновь строящихся домах. Строительство новых объектов резко ограничено. Это связано с рядом причин: высокой плотностью застройки, отсутствием свободных земельных участков под строительство, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. Строительство новых объектов возможно лишь при условии сноса существующих. Под снос попадает, как правило, жилой индивидуальный сектор или ветхое малоэтажное полублагоустроенное жилье, что значительно увеличивает затраты на строительство объекта в целом и приводит к увеличению продажной цены 1м² общей площади нового строительства.

Поселки Западный, Энергетики, Рябково, Северный, Ново-Северный, бульвар Солнечный. Жилая застройка представлена 3-9 этажными домами вперемежку с частным сектором. Часть объектов нежилого фонда в этих районах г. Кургана не имеют эффективного собственника, соответственно не приносят доход и находятся в полуразрушенном состоянии. Данные районы находятся на значительном удалении от центра города. Инфраструктура не развита, затруднено транспортное сообщение, отсутствуют современные инженерные коммуникации, низкая плотность жилой застройки. Положение осложняется еще тем, что часть районов города (поселок Восточный, район аэропорта, часть поселка Западный) находятся в зоне возможного паводка, поселки Северный и Ново-Северный расположены в болотистом месте, а поселки Энергетиков, Западный, бульвар Солнечный являются неблагоприятными по экологии, по причине соседства с Зааводом «Синтез» по производству медпрепаратов и Курганской ТЭЦ. Эти факты снижают спрос и цены на жилье, расположенное в данных районах. Данные районы города характеризуются отсутствием нового строительства объектов нежилой недвижимости.

Микрорайон Заозерный. «Спальный» район города, район массовой многоэтажной застройки, с наибольшей перспективой развития на ближайшие 15 лет. Жилье улучшенной планировки, с достаточно умеренной ценой квадратного метра, так как не обременено сносом. В настоящее время активно застраивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Развитая социальная инфраструктура. Нежилая недвижимость представлена торговыми помещениями, парикмахерскими, аптеками, отдельно стоящими магазинами, учебно-воспитательными и лечебными учреждениями. Административных и производственных зданий нет. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток – транспортная удаленность от делового центра- 8-10 км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. Район рассчитан на среднего потребителя.

Поселок Восточный. Зона максимального риска наводнения, пойма реки Тобол. В наводнение 1994 года вода поднялась на отметку более 1 метра над уровнем чистого пола первого этажа в жилых и нежилых объектах. Поселок Восточный застроен в основном частным сектором, бараками, пятиэтажными кирпичными домами. Экология неудовлетворительная. Рядом очистные сооружения и аэропорт. Нежилая недвижимость представлена мелкими магазинами, небольшими торговыми центрами, административными зданиями городских электрических и тепловых сетей, базой и административным зданием ТУСМ-7 по ул. Крутикова.

Микрорайон Шевелевка. Указанное наименование не является официальным, однако сложилось исторически, активно используется жителями города для географического определения района. Это спальный район с домами относительно новой постройки начала 90-х годов. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется, как экологически чистый. Ограничен с разных стороны набережной реки Тобол и Центральным парком культуры и отдыха.

Жилье в Шевелевке пользуется повышенным спросом покупателей в силу близости района к центральной части города (менее 4 км.) и одновременно его экологичности: расположен в удалении от активных транспортных артерий и вблизи центрального парка. Уровень цен на жилую недвижимость в микрорайоне один из самых высоких в городе, поскольку здесь преобладают квартиры с улучшенной планировкой, либо построенные по спецпроектам, значительной площади.

Микрорайон соединен с центральной частью города улицей Пушкина. В последнее время наметилась тенденция к транспортной перегруженности, поскольку в период с 2000 по 2013г. построено и введено в эксплуатацию несколько многоквартирных многоэтажных жилых домов. Удобный заезд в микрорайон представлен улицей Криволапова, иные пути въезда отсутствуют.

Привлекательность проживания в этом районе обусловлено тем фактом, что в нем отсутствуют промышленные предприятия, он изолирован от деловой части города.

Помимо жилых домов в микрорайоне имеются: три детских сада, общеобразовательная школа, поликлиника, физкультурно-оздоровительный комплекс, филиал ОАО Сбербанк России, Управление пенсионного фонда, продовольственные и хозяйственные магазины, аптеки.

В микрорайоне не имеется крупных офисно-торговых центров и предприятий. Это объясняется низким уровнем деловой активности и развития бизнеса присущее жилому (спальному) микрорайону.

Торгово-промышленная зона города представляет собой сектор ограниченный улицами Омская, проспект Голикова и улицами поселка Северный. А так же сектор, расположенный в прицентральной части города, район бывшего завода КЗКТ, ограниченный улицами Невежина, Коли Мяготина и Бажова. В данном секторе преимущественно преобладают торгово-производственные предприятия, оптово-розничные базы, имеются небольшие участки жилой застройки.

В качестве основных ценообразующих факторов, влияющих на формирование справедливой стоимости объектов, следует выделить:

- район расположения;
- масштаб площадей;
- наличие в составе объекта площадей различного назначения: офисных, торговых, складских/подсобных (потенциальный характер использования);
- права на земельный участок, занятый объектом недвижимости;
- транспортная доступность, наличие парковочных мест;
- техническое состояние и наличие подведения основных коммуникаций

Следует отметить, что в целом рынок коммерческой недвижимости г. Кургана характеризуется большим разбросом цен на сопоставимые объекты.

Стоимость производственных и складских помещений колеблется от 2 до 15 тыс.р. за кв.м. в зависимости от состояния, наличия коммуникаций и местоположения.

Стоимость торгово-офисных помещений изменяется от 10 на окраинах до 60 тыс.р. за кв.м. в центральной части города.

Арендные ставки составляют в среднем 50-350 руб./кв.м. на производственно-складские площади, 200-1000 руб./кв.м. на площади административного назначения.

Сегмент аренды развит значительно слабее, количество предложений на открытых и доступных информационных ресурсах существенно ограничено, по сравнению с предложениями о продаже.

При экспозиции крупных объектов недвижимости нередко продавцом предусмотрена возможность дробления и продажи/аренды по частям.

Сегмент земельных участков

На сегодняшний день земельный рынок в Курганской области достаточно развит.

В информационных газетах (преимущественно газеты частных объявлений) в которых публикуются объявления как частных лиц, организаций, так и агентств недвижимости) и на открытых Интернет-ресурсах публикуются цены предложений.

Анализ доступной информации позволили сделать ряд выводов о состоянии рынка земельных участков:

- одним из наиболее развитых сегментов рынка земли является сегмент участков под индивидуальную застройку, расположенных в черте города и пригородной зоне (до 15-20 км. от г. Кургана). Размер участков, как правило, составляет 10-20 соток. Наиболее привлекательными являются п. Теплый стан, п. Балки, п. Новый город (мкрн Черемухово), мкрн Пригородный, с. Колташево и т.д. В информационных газетах (преимущественно газеты объявлений «Недвижимость Зауралья», «Нужные Вести», «Из рук в руки» в которых публикуются объявления как частных лиц, организаций, так и агентств недвижимости) и на открытых Интернет-ресурсах, как правило, публикуются цены предложений по землям под индивидуальную застройку и дачным участкам в большом количестве, что позволяет определить среднерыночные ориентиры стоимости от 100 до 1000 рублей в среднем за кв.м. в зависимости от местоположения;
- Данные по сельскохозяйственным землям весьма ограничены. Информация о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, как правило, встречается в составе объявлений о продаже крестьянско-фермерского хозяйства, причем передаваться могут как право собственности, так и право долгосрочной аренды. Фактор, оказывающий существенное влияние на формирование стоимости земельного участка – район расположения и соответствующая средняя урожайность. В среднем, стоимость земель сельхозназначения составляет от 1500 до 6000 руб. за 1 га.
- о продаже земельных участков коммерческого назначения, расположенных в различных районах города. Диапазон цен составляет от 60 руб. до 7000 руб. за кв.м. в зависимости от места расположения: центр, окраина, промзона и назначения (размер участков от 2 соток до 5 га), и разрешенного использования. Наибольшую стоимость имеют участки площадью от нескольких соток до 2000, расположенные в центральной части города и предназначенные для строительства административно-торговых объектов, либо многоэтажного жилищного строительства: диапазон стоимости кв. м. земли в это случае составляет от 1000 до 7000 рублей. Земельные участки, расположенные в торгово-промышленной зоне и отдаленных от центра районах города (п. Заозерный, ул. Омская, ул. Дзержинского, ул. Бурова-Петрова, ул. Промышленная, п. Северный, п. Восточный), как правило, имеют размер от 10 соток до 5 га, диапазон стоимости кв.м. составляет от 100 до 2000 руб. за кв.м., наибольшее количество ценовых предложений сосредоточено в диапазоне от 500 до 1000 руб./кв.м. Следует отметить, что на формирование стоимости земельного участка, предназначенного для размещения объектов производственного назначения (производственных, производственно-торговых, складских) фактор местоположения оказывает весьма умеренное влияние в силу небольшой площади населенного пункта;

– о продаже прав долгосрочной аренды земельных участков, предназначенных для строительства коммерческих объектов, расположенных в различных районах города. Проведенный анализ рынка выявил наличие определенного количества предложений по продаже прав аренды земельных участков. Следует отметить, что в среднем, права аренды продают по ценам от 100% до 50% от рыночной стоимости права собственности аналогичных земельных участков. В представлении участников Курганского рынка недвижимости наличие права аренды на земельный участок в сочетании с разрешением на строительство гарантируют возможность последующего оформления прав собственности на землю.

– предложения о заключении сделок по аренде земельных участков в открытых и доступных источниках информации отсутствуют. Сведения о рыночных арендных ставках на земельные участки полностью отсутствуют. В силу описанного выше положения на рынке земли, преимущественное количество договоров аренды заключается на земли, находящиеся в государственной собственности. Размер арендной платы определяется арендодателем и пересматривается им же в одностороннем порядке. Величина арендного платежа, как правило, рассчитывается в определенной зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, которая зачастую не соответствует рыночной стоимости земли.

– исходя из анализа имеющейся в газетах частных объявлений информации, регулярных мониторингов рынка недвижимости, проводимых силами оценщика и бесед с участниками рынка, был сделан вывод, что сроки экспозиции земельных участков в зависимости от назначения, масштаба площадей и местоположения изменяются от 3 мес. (преимущественно для земель под ИЖС) до 6-9 мес. (для земель под коммерческую застройку.)

Объекты оценки представляют собой здание и земельный участок для его эксплуатации, расположенные в районе, прилегающем к центральной части города (может быть охарактеризован как центр административного района¹²). Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, выполнен современный стандартный уровень отделки, планировка и физическое состояние здания, наличие парковочной зоны и расположение объекта делают оптимальным его эксплуатацию в качестве административного здания (в офисных целях).

Средний диапазон цен предложения на сопоставимые объекты составляет от 13 до 25 тыс.р.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

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

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обяза-

¹² В соответствии с классификацией "Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая

тельств и капитальных затрат;

➤ быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщик пришел к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве административного здания – преимущественно офисного назначения (в т.ч., ресторан как сходный тип объекта), поскольку:

- в силу конструктивных и планировочных решений физически возможно использовать объект в качестве офисных помещений;
- законодательно допустимо использование в качестве нежилых помещений;
- поскольку объект расположен в районе, прилегающем к центральной части города, а непосредственное окружение представлено объектами жилого, административного, офисно-торгового назначения, промышленного назначения финансово-состоятельным и максимально эффективным является использование в качестве торгово-офисных помещений.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В данном случае, в соответствии с целями оценки и заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость в соответствии с нормативным документом: "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.):

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с 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.

В соответствии с ФСО №1:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-

аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Обоснование выбора подхода оценки

Расчет стоимости единого объекта недвижимости произведен в настоящем отчете методами сравнительного и доходного подхода.

– *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;

– *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

Затратным подходом, отражающим фактические затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

Методы затратного подхода в данном случае не применялись. Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам.

Однако, в современных рыночных условиях, результаты применения затратного подхода могут существенно отклоняться от результатов расчетов в сравнительном и доходном подходах, поскольку при наличии развитого вторичного рынка недвижимости и значительного количества предложений о продаже аналогичных объектов, разумный покупатель, скорее всего, предпочтет покупку готового (построенного объекта), избегая временных затрат и

прочих расходов, сопутствующих процессу строительства. Кроме того на вторичном рынке подобных объектов преобладают именно аналогичные здания «советского» периода постройки в результате постепенной распродажи различных крупных промышленных предприятий города, а затратная часть и конечный результат строительства по современным технологиям существенным образом отличается от постройки "советского" периода. Использование же базы 1960-1970гг. для расчета стоимости с помощью укрупненных удельных показателей и индексов цен ведет к серьезному искажению стоимости объектов.

В соответствии с подпунктом в п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), что не соответствует оцениваемому имуществу, поскольку проведенный анализ рынка свидетельствует о наличии достаточной информации для реализации сравнительного и доходного подходов.

Следует отметить, что расчет стоимости объектов недвижимости методами сравнительного и доходного подходов приводит к определению рыночной (справедливой) стоимости единых объектов недвижимости, представляющих собой здание с выделенным земельным участком, либо встроенное помещение с соответствующей долей права земельного участка.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход оценки стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия продажи;
- Состояние рынка;

- Функциональное назначение объекта (характер предполагаемого использования);
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

Описание примененных параметров сравнения

Передаваемые права на недвижимость

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предполагают возможное отчуждение с передачей права собственности, поэтому различия по данному параметру между объектами отсутствуют.

Условия продажи

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. Все объекты выставлены к продаже на рынке, информация о предложениях по продаже размещена в открытых и доступных источниках информации, объекты представляют собой цены предложения с готовностью продавцов к возможному торгу.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании

*Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*¹³

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10	5,9	14,1

В расчетах применен коэффициент 0,859 (скидка -14,1%)

Состояние рынка

Все объекты выставлены на продажу на рынке г. Курган в общей информационной среде. Отличия между аналогами и оцениваемым объектом по данному фактору отсутствуют, коэффициент принят равным 1.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости. Подобранные объекты-аналоги имеют отличия по данному фактору, необходимо внесение корректировок. Величина корректировок определена в соответствии с результатами исследования экспертного мнения, опубликованными в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*¹⁴

Выгодность местоположения в пределах города ранжирована в зависимости от типа окружения следующим образом:

Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города	II

¹³ стр.274, т. 170

¹⁴ стр.141, т.69

Спальный микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

В зависимости от местоположения объекта и аналога рассчитана матрица корректировочных коэффициентов:

Отношение цен/арендных ставок объектов по районам города		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1	1,09	1,18	1,4	1,18
	III	0,8	0,92	1	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1	1,19	1
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1	1,19	1

Корректировочные коэффициенты определены для каждого из аналогов в соответствии с приведенной таблицей.

Корректировки на наличие выхода на "красную линию"

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия").

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*¹⁵ В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на первой линии застройки изменяется в доверительном интервале от 0,79 до 0,81, среднее значение 0,80. Корректировка вводилась в случае необходимости.

Корректировка технического состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*¹⁶ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,7
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка вводилась в случае необходимости.

¹⁵ стр. 158, т.81

¹⁶ стр. 240, т. 147

Площадь помещения/здания (фактор масштаба)

Масштаб объекта оказывает влияние на формирование справедливой стоимости: в условиях рынка, как правило, действует закономерность снижения удельной цены объекта с ростом площади.

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения опубликованными в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*¹⁷, корректировочный коэффициент для аналога в зависимости от площади определяется по следующей матрице:

цены офисно-торговых объектов		аналог							
		меньше 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	больше 2000
объект оценки	меньше 100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	больше 2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Корректировка для каждого аналога определена в соответствии с приведенными матрицами.

Корректировка на тип объекта вводится, поскольку с точки зрения потенциального собственника более привлекательным является вариант недвижимости в виде отдельного здания по сравнению со встроенным помещением или частью здания.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*¹⁸ В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки изменяется в доверительном интервале от 0,88 до 0,90, используется значение 0,90, обратный коэффициент равен $1/0,9=1,11$.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование справедливой стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁹: Чем меньше количество и ве-

¹⁷ стр. 184, т. 103

¹⁸ стр. 194, т.109

¹⁹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

личина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
- 2) моды;
- 3) медианы;
- 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Расчет стоимости методом сравнения продаж для оцениваемого объекта представлен в таблице ниже:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание объекта	Административное здание, 4 этажное с земельным участком (есть подвал)	Торгово-офисное здание	Административное здание, 4 этажное с земельным участком	Помещение офисно-торгового назначения	Помещение офисно-торгового назначения	Торгово-офисное здание
Материал стен	ж/бетон, кирпич	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон
Тип: Здание/помещения	здание	здание	здание	помещение	помещение	здание
Расположение в городе	центры административных районов	центры административных районов	центр города	районы крупных автомагистралей	центр города	центры административных районов
Красная линия	да	да	да	да	да	да
Текущее использование	административное (офисное)	административное	административное	административное	административное	административное
Адрес, район	Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	Курган, улица Карла Маркса, 106Б	Курган, улица Ленина, 40	Курган, проспект Машиностроителей, 35е	Курганская область, Курган, ул Гоголя, 44	Курганская область, Курган, ул Гагарина, 1
Источник информации	объект оценки	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_i_ppa_4621_m_1578417435	https://kurgan.n1.ru/view/26234572/?open_card_kn	https://kurgan.n1.ru/view/28703536/?open_card_kn	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1409.2_m_kurgan_ul.gogolya_44_1139282440	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1347.8_m_952971728
Площадь здания, м2	5608,2	4621	3085,1	1100	1409,2	1347,8
Цена объекта - аналога, руб. за объект		90 000 000	80 096 115	18 000 000	36 000 000	32 000 000
Цена объекта - аналога, руб. за объект без НДС		76 271 186	67 878 064	15 254 237	30 508 475	27 118 644
Цена объекта -аналога, руб./кв.м. без НДС		16 505	22 002	13 867	21 649	20 121
Права на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена после корректировки, руб.		16 505	22 002	13 867	21 649	20 121
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	встроенное	встроенное	Собственность
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		16 505	22 002	13 867	21 649	20 121
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,859	0,859	0,859	0,859	0,859

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена после корректировки, руб.		14 178	18 900	11 912	18 597	17 284
Состояние рынка	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит	Удовлетворительное: рынок развит
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		14 178	18 900	11 912	18 597	17 284
Местоположение	центры административных районов	центры административных районов	центр города	районы крупных автомагистралей	центр города	центры административных районов
Корректировка		1,00	0,87	1,18	0,87	1,00
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	14 056	16 179	17 284
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	помещение	здание
Корректировка		1,00	1,00	1,11	1,11	1,00
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	15 618	17 977	17 284
Материал стен	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон	кирпич/бетон
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	15 618	17 977	17 284
Физические характеристики						
Площадь здания или помещения, м2	5608,2	4621	3085,1	1100	1409,2	1347,8
Корректировка площадь		1	1	0,94	0,94	0,94
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	14 681	16 898	16 247
Техническое состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	14 681	16 898	16 247
Красная линия	да	да	да	да	да	да
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	14 681	16 898	16 247
Характер использования						
Характер предполагаемого	административное	административное	административное	административное	административное	административное

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
го использования	(офисное)					
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		14 178	16 443	14 681	16 898	16 247
Стоимость 1 м ² , руб.		14 178	16 443	14 681	16 898	16 247
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		14%	25%	6%	22%	19%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряде по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		4	1	5	2	3
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.		15 273				
Стоимость объекта оценки, руб.		85 655 000				

Расчет стоимости прав на земельные участки

Как правило, при оценке рыночной стоимости права собственности или аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой стоимости права собственности земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права собственности земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

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. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя

оцениваемый земельный участок;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений 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.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;

- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Доходный подход

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

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

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

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

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг. Более подробно особенности оценки сельскохозяйственных земель представлены далее, в соответствующем разделе.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

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 коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

Метод базируется на всех трех подходах оценки: затратном, сравнения рыночных

продаж, доходном.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива использования (обустройства).

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 в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков. Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

Выбор подхода

Для застроенных земельных участков потенциально могут быть использованы следующие методы: сравнения продаж, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования.

Для расчета стоимости прав собственности в данном отчете был использован метод сравнения продаж.

Расчет справедливой стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Для использования метода необходима информация о метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж;
- внесение поправок в цены продаж сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов);
- расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».²⁰ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к ценам на земельные участки под индустриальную застройку²¹ изменяется в интервале от 10,8% до 12,3%. В данном отчете было принято решение использовать минимальную величину уторгования 10,8%.

Корректировка на вид разрешенного использования

²⁰ Стр.297, т.194

²¹ Разрешенное использование объекта оценки – для производственных целей

Для формирования справедливой стоимости подбирались объекты аналоги сопоставимой категории земель и разрешенного использования, поэтому корректировка на вид использования равна 1.

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.

Для определения величины корректировки были применены результаты исследования, опубликованные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017».²² В зависимости от площади объекта и аналогов имеют место следующие соотношения:

Площадь, га		аналог				
		меньше 1	1-2,5	2,5-5	5-10	Больше 10
объект оценки	меньше 1	1	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1	1,08	1,16	1,2
	2,5-5	0,87	0,92	1	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1	1,03
	Больше 10	0,79	0,84	0,9	0,97	1

Площади оцениваемого объекта и аналогов находятся в одной группе, корректировка не требуется, коэффициент равен 1.

Корректировка на передаваемые имущественные права

По данному фактору корректировка не вводилась, поскольку проведенный ранее анализ рынка свидетельствует о том, что отсутствуют существенные различия в цене между участками, передаваемыми на праве долгосрочной аренды и собственности.

Иные корректирующие коэффициент равны 1, поскольку не выявлено существенных различий между оцениваемым объектом и аналогами.

Заключительным этапом является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило²³: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
- 2) моды;

²² Стр.194, т.121

²³ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

- 3) медианы;
 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.
 Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.
 Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

На малоактивных рынках, когда данных мало и объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Копии интернет-страниц, содержащие информацию об аналогах приведены в приложении к отчету. Ниже в таблице приведен расчет стоимости участка:

Характеристика	Объект оценки.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Объект оценки	https://kurgan.n1.ru/view/17043941/?open_card_land	https://kurgan.n1.ru/view/14779161/?open_card_land	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_s_ot_promnaznacheniya_1414521137
Описание объекта	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м.	Для строительства коммерческих объектов ,1 линия	Для строительства коммерческих объектов ,1 линия	Для строительства коммерческих объектов ,1 линия
Текущее использование	для размещения и эксплуатации здания	не застроен	не застроен	не застроен
Адрес, район (местоположение)	Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	Курганская область, Курган р-н, ул. Половинская	Курган, ул. К.Мягогина	Курганская область, Курган, Машиностроителей пр-кт, 23
Площадь, м2.	4528	3 000	7 000	1 100
Цена объекта - аналога, руб. за объект		6 000 000	15 000 000	2 000 000
Цена объекта - аналога, руб. за кв.м.		2 000	2 143	1 818
Права на землю	Собственность	Собственность	Аренда долгосрочная	Собственность
Условия финансирования.	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Условия продажи.	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг		0,892	0,892	0,892
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на масштаб площадей		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1 784	1 911	1 622
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		11%	11%	11%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	1	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.			1 772	
Стоимость земельного участка, руб.			8 025 000	

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.²⁴

Метод валового рентного мультипликатора²⁵ основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной (справедливой) стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, например, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объек-

²⁴ "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

²⁵ <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; "Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции)", Регистр оценщика, №2, 2010г.

тов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его справедливой стоимости.

Следует иметь ввиду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.²⁶

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в интервале от 11 до 11,8%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось значение по верхней границе интервала в размере 11,8%.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование к арендной ставке были применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*²⁷ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов (арендная ставка)	8,4	7,9	8,9

В расчетах принято значение по верхней границе – 8,9%, коэффициент 0,911

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;

²⁶ Стр.103, т.55

²⁷ стр.273, т. 169

- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние отделки;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.
- Развитость инфраструктуры.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка I по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для всех объектов, корректировка I по данному параметру.

Корректировка на месторасположение

Для объектов *офисно-торгового назначения* фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование справедливой стоимости.

Величина корректировок определена в соответствии с результатами исследования экспертного мнения, опубликованными в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*²⁸

Выгодность местоположения в пределах города ранжирована в зависимости от типа окружения следующим образом:

Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города	II
Спальный микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

В зависимости от местоположения объекта и аналога рассчитана матрица корректировочных коэффициентов:

Отношение цен/арендных ставок объектов по районам города		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1	1,09	1,18	1,4	1,18
	III	0,8	0,92	1	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1	1,19	1
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1	1,19	1

Корректировочные коэффициенты определены для каждого из аналогов в соответствии с приведенной таблицей.

Корректировка технического состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*²⁹ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

²⁸ стр.141, т.69

²⁹ стр. 240, т. 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,1	1	0,85	0,7
	среднее состояние	1,3	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Корректировка вводилась в случае необходимости.

Корректировка на этажность размещения В соответствии с результатами исследования экспертного мнения, опубликованными изданием *Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.*³⁰, отношение удельной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже, в среднем составляет 0,86.

Площадь помещения/здания (фактор масштаба)

Для объектов офисно-торгового назначения корректировка не вводилась (коэффициент равен 1, поскольку предполагается возможность сдачи имущества по частям, и такая ситуация наиболее характерна для торгово-офисных зданий, предлагаемых в аренду.

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации оплачиваются арендатором отдельно или частично включены.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на высоком уровне.

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями, корректировка 1.

Уровень развития инфраструктуры в районах расположения объектов оценки и аналогов определен как высокий, корректировка равна 1.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование справедливой стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило³¹: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
- 2) моды;
- 3) медианы;

³⁰ стр. 217, т.127

³¹ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблице приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки для площадей 2-4 этажей и 1 этажа:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Административное здание, 4 этажное с земельным участком	Офисные помещения, 2 этаж	Офисные помещения офисном здании, 4 этаж	Офисные помещения офисном здании, 2 этаж	Офисные помещения в офисном здании, 5 этаж
Предполагаемое использование	административное (офисное)	административное, свободное	административное, свободное	административное, свободное	административное, свободное
Адрес, район	Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Небезина, №3, строение №2	Курган, Советская улица, 107А	Курганская обл., г. Курган, ул. Куйбышева, 12	Курганская обл., г. Курган, ул. Бутова-Петрова, 117	Курганская обл., г. Курган, ул. Куйбышева, 12
Источник информации	объект оценки	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_500_m_1278756460	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_164_m_965550185	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_13_19_25_m_741819521	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_33_m_984764110
Площадь (арендопригодная), м2	3628,5	500	164	57	33
Арендная ставка, руб.	определяется	400	488	350	470
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		400	488	350	470
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,911	0,911	0,911	0,911
Цена после корректировки, руб.		364	444	319	428
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		364	444	319	428
Этаж расположения	со 2 по 4	5	4	2	5
Корректировка		1	1,00	1	1
Цена после корректировки, руб.		364	444	319	428
Включение/невключение в арендную ставку коммунальных платежей	оплачиваются арендатором отдельно, или частично включены	оплачиваются арендатором отдельно, или частично включены	оплачиваются арендатором отдельно, или частично включены	оплачиваются арендатором отдельно, или частично включены	оплачиваются арендатором отдельно, или частично включены
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки		364	444	319	428

ки, руб.					
Площадь, м2	3628,5	500	164	57	33
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		364	444	319	428
Физические характеристики					
Техническое состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние	современный стандартный ремонт, среднее состояние
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		364	444	319	428
Местоположение в пределах города	Центры административных районов	Центр города	Центр города	Районы крупных автомагистралей	Центр города
Корректировка		0,87	0,87	1,18	0,87
Цена после корректировки, руб.		317	387	376	373
Наличие/отсутствие коммуникаций	основные: электроснабжение, отопление	основные: электроснабжение, отопление	основные: электроснабжение, отопление	основные: электроснабжение, отопление	основные: электроснабжение, отопление
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		317	387	376	373
Характер использования					
Характер использования	административное (офисное)	административное, свободное	административное, свободное	административное, свободное	административное, свободное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		317	387	376	373
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Развитость инфраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		317	387	376	373
Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		317	387	376	373
Значение общей коррек-		21%	21%	7%	21%

тировки объекта-аналога в % от цены предложения				
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряде по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)	1	1	2	1
Средневзвешенное по рангу значение арендной ставки для помещений 2-4 этажей, руб. с учетом НДС	366			
Отношение удельной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже,	0,86			
Средневзвешенное значение арендной ставки для помещений 1 этажа, руб. с учетом НДС	426			
Арендная ставка для помещений 2-4 этажей без НДС, руб.	310			
Арендная ставка для помещений 1 этажа без НДС, руб.	361			

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему отчету.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 17,8% от величины доходов³² для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (интервал от 16,3% до 19,3%, среднее значение 17,8%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 15,6%³³ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (интервал от 6,5% до 15,6%, в расчете использовано максимальное значение для экономической прочности расчета.)

Для дальнейшего расчета на основании информации технического паспорта произведено исключение арендонепригодных площадей (места общего пользования, вспомогательные площади). Общая арендопригодная площадь составила:

Этаж	Арендопригодная, кв.м.	Вспомогательная, места общего пользования, кв.м.	Общая площадь, кв.м.
1 этаж	914,8	280,6	1195,4
2 этаж	901,4	295,2	1196,6
3 этаж	938,7	278,4	1217,1
4 этаж	873,6	333,1	1206,7
подвал	-	792,4	792,4
ИТОГО	3628,5	1979,7	5608,2

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%

Расчет стоимости объекта методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

	Наименование	Помещения 1 этажа с соответствующей долей земельного участка	Помещения 2-4 этажей с соответствующей долей земельного участка
1	Средняя ставка арендной платы, руб. на м2 в месяц без НДС	361	310
2	Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	17,80	17,80
3	Арендопригодная площадь помещений, м2	914,8	2 713,7
4	Потенциальный валовой доход, руб. в год	3 963 100	10 100 483
5	Коэффициент недозагрузки, %.	15,60	15,60
6	Действительный валовой доход, руб. в год	3 344 856	8 524 808
7	Операционные расходы, руб. в год	705 432	1 797 886
8	Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	200 691	511 488
9	Чистый операционный доход, руб. в год	2 438 733	6 215 433
10	Текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов, доли	0,1180	0,1180
11	Стоимость объекта оценки, руб.(без НДС)	20 667 000	52 673 000
12	ИТОГО	73 340 000	

³² Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017. Стр.62, т.25

³³ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017. Стр.34, т.6

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВOK

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608,2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	85 655 000	73 340 000	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка справедливая стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном отчете в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из подходов,

необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;
- цель оценки;
- принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
- соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	40	60
2	Полнота информации	0	40	60
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	60	40
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	30	70
5	Способность учитывать местоположение	0	60	40
6	Допущения принятые в расчетах	0	40	60
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	270	330
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	45,00	55,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – справедливая стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Справедливая стоимость, руб.(без учета НДС, округленно)
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejeина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	85 655 000	0,55	73 340 000	0,45	не применялся	0	80 113 000

Полученная итоговая стоимость единого объекта недвижимости составила 80 113 000

рублей. Стоимость земельного участка, определенная ранее методами единственного подхода, сравнительного, составила 8 025 000 рублей.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 27.12.2018г. составляет (без НДС):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	80 113 000

80 113 000 (Восемьдесят миллионов сто тринадцать тысяч) рублей, в том числе:

- Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 - 72 088 000 рублей.
- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159 – 8 025 000 рублей.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объектов проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 27.12.2018 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Объект оценки (далее просто ОБЪЕКТ) включает в себя следующие объекты:

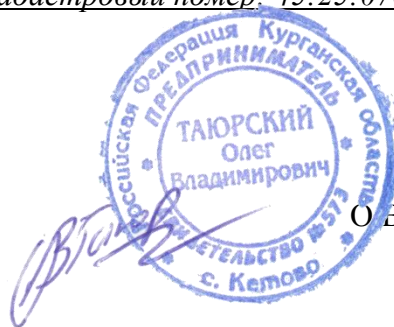
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на 27.12.2018 г., составляет (без учета НДС):

80 113 000 (Восемьдесят миллионов сто тринадцать тысяч) рублей, в том числе:

- Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 - 72 088 000 рублей.
- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159 – 8 025 000 рублей.

Отчет
подготовил оценщик:



О.В. Таюрский

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля, 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
7. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
8. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
9. ВСН 58-88р;
10. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
11. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.
13. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.
14. Ресурсы сети интернет.

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-741-083350/17

«28» декабря 2017 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Таюрский Олег Владимирович**
Паспортные данные: 37 02 № 608368 выдан ОВД Кетовского района 28.11.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
филиал в Курганской области
Адрес местонахождения: 640000, РФ, г. Курган, ул. Красина, д. 53. тел.: (3522) 44-71-82.
Почтовый адрес: 640002, г. Курган, а/я №176.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «13» января 2018 года по «12» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3.000.000 (Три миллиона) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2.550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **13.01.2018г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страхователь

Страховщик

8.3. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Таюрский Олег Владимирович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
филиал в Курганской области
Начальник отдела корпоративного страхования

От Страховщика: _____

Мерцалова Е.Ю.
Доверенности № 252057-74/16 от 11.11.2016г. м.п.





Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Таюрский Олег Владимирович


паспорт 37 02 608368 выдан ОВД Кетовского района
Курганской области 28.11.2002 код подразделения 172-001
Зарегистрирован(а): Курганская обл., с. Кетово, пер. Лесной, д.3

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"

Свидетельство № 0574

Дата выдачи 28 января 2008



Генеральный директор НП СОО "СИБИРЬ"  Н.В.Владимирова

Серия А-08 № 0574



**Некоммерческое партнерство Саморегулируемая
организация оценщиков «Сибирь»**

РЕЕСТРОВЫЙ НОМЕР 0004 от 08.08.2007 г. Единого федерального реестра
саморегулируемых организаций оценщиков

ИНН 4205113531, р/с 40703810574000000003, БИК 043207783, к/с 30101810100000000783
650066, РОССИЯ, г. Кемерово, ул. Спортивная, 28, тел. (3842) 52-34-03, 52-34-20
e-mail: bonvg@rambler.ru, soosib@mail.ru, www.soosibir.ru

Выписка

из реестра Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по
заявлению

Таюрского Олега Владимировича

(Ф.И.О. заявителя)

о том, что **Таюрский Олег Владимирович**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

свидетельство № **0574** от «**28**» **января** 2008 г.

и включен в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» «**12**» **февраля** 2008 г.

за регистрационным № **544**

Генеральный директор _____ Н.В. Владимирова
НП СОО «СИБИРЬ»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006990-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Таюрскому Олегу Владимировичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.


КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_i_ppa_4621_m_1578417435

Торговое помещение и ппа, 4621 м² 90 000 000 ₽

№ 1578417435, размещено 28 ноября в 21:05 1234 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 904 943-27-24

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с декабря 2011
Закреплено 2 объявления

Адрес: Курган, район Центральный, улица Карла Маркса, 106Б


Торговое помещение и ппа 4621 м² купить в кредит.
Новосвоиый кредит от 11,9% с решением от двух минут в ПАО Сбербанк.

Срок кредита 12 мес.
Платеж в месяц 7962162 руб.
Стевка (годовых) от 11,9%

Отправить заявку на кредит

Площадь: 4621 м²

Адрес: Курган, район Центральный, улица Карла Маркса, 106Б



Продается 5-ти этажное здание (торгово-офисное назначение) общей площадью 4621 кв.м. Земельный участок 3241 кв.м. Полезная площадь 3600 кв.м. Газовая котельная. Все в собственности. 50% помещений сданы в

https://kurgan.n1.ru/view/26234572/?open_card_kn

NI.RU Продажа Аренда Новостройки Статьи Компании


Продажа - Продажа - Коммерческая - Отдельностоящие здания

Продам отдельностоящее здание, Ленина, 40

80 096 115 ₽

ул. Ленина Центральный район

25 962 ₽ за м²



Собственник Алексей
1 объявление
+7 985 922-91-14
Пожаловаться

Четырехэтажное административное здание 1966 года постройки с подземным этажом, фундамент железобетонный ленточный, материал стен: кирпич, перекрытия сборные железобетонные, кровля смешанная. Здание оборудовано системной электроснабжения, центрального холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и центральной канализации, вентиляции. Техническое состояние здания и его отделки оценивается как хорошее. Преимущественная застройка близлежащей территории жилая и административно-деловая. Объекты продаются собственником - юридическим лицом.

Получите, пропишитесь
Как передать по наследству регистрацию в квартире

Оставляем зиновать
Как подготовить даму к зиме

14 мая XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Обновлено 23.12.2018, опубликовано 04.06.2018

Расположение и инфраструктура

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

https://kurgan.n1.ru/view/28703536/?open_card_kn

N1.RU Продажа · Аренда · Новостройки · Статьи · Компании

Недвижимость в Кургане · Продажа · Коммерческая · Торговые площади · Магазины, выставочный зал · Автосервис, автомайка

Продам торговые площади, Машиностроителей проспект, 35е

18 000 000 ₪

Машиностроителей проспект
16 364 ₪ за м²

В избранное



Агентство недвижимости
Гильдия Риэлторов Курганской области
1 050 объявлений
Городской центр жилья
+7 912 835-06-15
Пожаловаться

Действующий бизнес.
Можно под автомагазин

Параметры	Назначение помещения
Общая площадь	1100 м²
Этаж	1

Магазины, выставочный зал, автосервис, автомайка

Статьи
Получите, пропущенные
Как передать по наследству регистрацию в квартире
Оставлен зиновать
Как подготовить даму к зинку

Обновлено 23.12.2018, опубликовано 13.12.2018

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1409.2_m_kurgan_ul.gogolya_44_1139282440

ВКУС БЛАЖЕНСТВА
Восстанавливаем на всю жизнь

Jumefrah
ЗАБЕРИТЕ МЕНЯ ТУДА

Все объявления в Кургане / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Офисное помещение, 1409.2 м² Курган, ул. Гоголя, 44

№ 1139282440, размещено 13 декабря в 10:27 · 2885 (+4)

Добавить в избранное · Добавить заметку

8 908 005-10-51

Написать сообщение

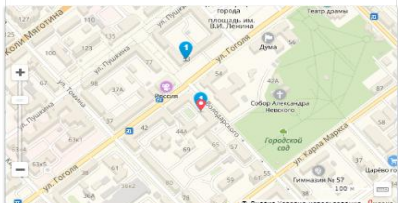
Евгения
Агентство
На Avito с октября 2015
Закреплено 23 объявления
28 объявлений пользователя

Контактное лицо
Евгений

Адрес
Курганская область, Курган, ул. Гоголя, 44

Площадь: 1409.2 м²

Адрес: Курган, р-н Центральный, ул. Гоголя, 44



Продам офис в центре Кургана
ka-portal.ru

Линия производства

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1347.8_m_952971728

Все объявления в Кургане / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Торговое помещение

Магазин 1347.8 м²

№ 952971728, размещено 3 декабря в 09:21 | 1527 (+2)

Добавить в избранное | Добавить заметку

32 000 000 ₪



8 3522 62-99-77

Написать сообщение

Агентство регионального развития
Агентство
На Avito с сентября 2013

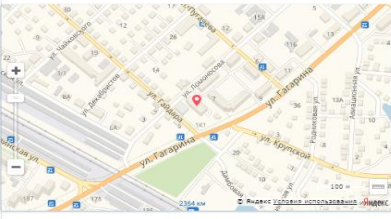
Компания-владелец
Курган АРР

Адрес
Курганская область, Курган, ул Гагарина, 1



Площадь: 1347.8 м²

Адрес: Курган, р-н Восточный, ул Гагарина, 1 | Скрыть карту



Магазин 1347.8 м² купить в кредит.

Новый кредит от 11.9% с решением от двух минут в ПАО Сбербанк.

12 мес.


Срок кредита 12 мес.
Платеж в месяц 2841665 руб.
Ставка (годовая) от 11.9%

Отправить заявку на кредит

Позвоните по телефону


Купи дом на берегу моря

tyranovka.ru



Линия производства двуглаза, 62001.р.

roostanovskiy.spb



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_500_m_1278756460

Все объявления в Кургане / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдаем / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 500 М²

№ 1278756460, размещено 16 декабря в 21:14 ● 905 (+4)

400 ₽ в месяц за М²
Без залога. Без комиссии



8 919 571-11-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Дмитрий
Агентство
На Авито с апреля 2012
Завершено 48 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Курган, Советская улица, 107А


Площадь: 500 м²

Адрес: Курган, Советская улица, 107А [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду помещение 500 м²-500 м² в центре города, в отдельно стоящем здании. Новый, дизайнерский ремонт выполнен со всеми современными требованиями безопасности, свободная планировка, дорогие отделочные материалы. Своя газовая котельная (дешевое отопление и горячая вода), 2 санузла, душевая, 2 кабинета. На первом этаже супермаркет "Метрополис", что обеспечивает хороший трафик, присутствует пожарный эвакуационный выход. 500 м² с законченным ремонтом на втором этаже, 500 м² без ремонта на третьем этаже. Сниму видео по запросу. Стоимость аренды второго этажа 400 р/м² плюс коммунальные платежи, стоимость аренды

ВТБ
ВС услуги по ипотеке доступны по всей России. Вы можете выбрать любой банк-партнера и оформить ипотеку в удобном для вас банке. Мы предлагаем ипотеку на приобретение недвижимости в России, на территории РФ и за рубежом. Ипотека доступна для покупки недвижимости в России, на территории РФ и за рубежом. Ипотека доступна для покупки недвижимости в России, на территории РФ и за рубежом. Ипотека доступна для покупки недвижимости в России, на территории РФ и за рубежом.

Продам офис в центре Кургана
Kai-nal.ru



https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_33_m_984764110

Все объявления в Кургане / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдаем / Офисное помещение

Офис 33 м²

№ 984764110, размещено 12 декабря в 14:12 ● 2452 (+3)


470 ₽ в месяц за м²
Залог не указан

8 3522 62-99-77

Написать сообщение

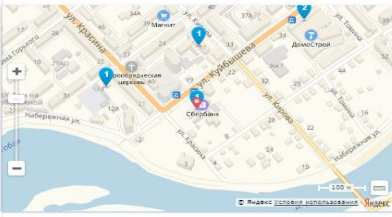
Агентство регионального сервиса
Агентство
На Авито с сентября 2013

Контактное лицо
Курган APP
Адрес
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, д.12



Площадь: 33 м²

Адрес: Курган, р-н Центральный, ул. Куйбышева, д.12 [Скрыть карту](#)



Предлагается в аренду офисное помещение площадью 33 кв.м по адресу: г.Курган, ул. Куйбышева, д.12 на 5 этаже. От СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ. Характеристики и преимущества помещения:

Renault KAPTUR Play
0% на 3 года в аренду или лизинг
Узнайте больше

Аренда помещений под магазины
mega-baza.45kurg.ru

Линия производства двутавра, 6200г.р.
roostancomash.rf

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nevzhizmost/ofis_164_m_965550185

Все объявления в Кургане / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Офисное помещение

Назад Следующее

Офис 164 м²

№ 965550185, размещено 6 декабря в 12:35 (2299 (+3))

Добавить в избранное Добавить заметку

80 000 Р в месяц
Залог не указан



8 3522 62-99-77

Написать сообщение

Агентство регионального развития
Агентство
На Авито с сентября 2013

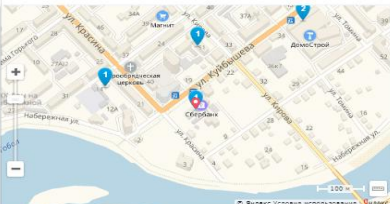
Контактное лицо
Курган АРР

Адрес
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, д.12

Площадь: 164 м²

Адрес: Курган, р-н Центральный, ул. Куйбышева, д.12



Предлагаются в аренду офисные помещения площадью 164 кв.м по адресу: г.Курган, ул. Куйбышева, д. 12
От СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ.
Характеристики и преимущества помещения:

Продам офис в центре Кургана

Аренда помещений под магазины

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nevzhizmost/ofisnoe_pomeschenie_13_19_25_m_741819521

Все объявления в Кургане / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Офисное помещение

Назад Следующее

Офисное помещение, 13, 19, 25 м²

№ 741819521, размещено 17 декабря в 10:00 (8019 (+2))

Добавить в избранное Добавить заметку

350 Р в месяц за м²
Без залога



8 965 838-97-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Компания
Агентство
На Авито с февраля 2014


25 объявлений пользователя

Адрес
Курганская область, Курган, Бузова-Петрова ул, 117

Площадь: 19 м²

Адрес: Курган, р-н Центральный, Бузова-Петрова ул, 117



Сдаю офисные помещения 13, 19, 25 м кв. 350 р. кв.м. Здание находится на первой линии, Большая парковка, охрана, видеонаблюдение. Новый ремонт. Ваш офис расположен на основной магистрали, соединяющей центр города со спальными районами пос. Заверный и Райково. Большой поток клиентов: 5000 машин, проезжающих ежедневно.

Офисы ул. Советская, 128 - от 350 р/м2

Продам офис в центре Кургана

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

https://kurgan.n1.ru/view/17043941/?open_card_land

N1.RU Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Статьи Компании Личный кабинет Избранное Добавить объявление

Недвижимость в Кургане · Продажа · Земля · Коммерческие земли

Продам коммерческую землю, Курган

6 000 000 ₹

Ориентир: Половинская около Магнита

Параметры

Площадь участка	30 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 22.12.2018, опубликовано 09.03.2017

Подписка на изменение цены


Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

Пожаловаться

Агентство недвижимости
 АН Перспектива
 276 объявлений
 Валентина
 +7 912 524-69-71
 Пожаловаться

acer

Swift 1
 Стильный ультрабук для эффективной работы

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1414521137

Альфа-Банк Открыть счет **Успей до 31 января**


Все объявления в Кургане / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 11 сот. (промназначения)

№ 1414521137, размещено 30 ноября в 14:00 (1151 (+2))


2 000 000 ₹

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 11 сот.

Адрес: Курган, р-н Рябово, Машиностроителей пр-кт, 23



8 922 675-12-14

Написать сообщение


Яна
 Частное лицо
 На сайте с июня 2016
 Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес:
 Курганская область, Курган,
 Машиностроителей пр-кт, 23

LEXUS
 LEXUS LEXUS LEXUS

Линия производства двутавра, 6290г.р.
 roostankomash.rf



https://kurgan.n1.ru/view/14779161/?open_card_land

N1.RU Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Статьи Компании Личный кабинет Избранное Добавить объявление

Недвижимость в Кургане · Продажа · Земля · Коммерческие земли

Продам коммерческую землю, Курган

15 000 000 ₹

Центральный район

Ориентир: за бесейном "Дельфин"

Форма собственности: частная, земельный участок коммерческого назначения. Земля в аренде., Сделка без комиссии, Расположение: Центральный р-н, Улица Коли Маготина..

Параметры

Площадь участка	70 соток
Канализация	нет
Вода	нет
Асфальтовая дорога	нет

Обновлено 22.12.2018, опубликовано 08.06.2015

Подписка на изменение цены


Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта Подписаться

Пожаловаться

Агентство недвижимости
 ООО Агентство недвижимости "Содетство"
 413 объявлений
 Ирина Викторевна
 +7 912 831-08-58
 +7 352 222-82-10
 Пожаловаться

LG G7 Fit
 ОБЪЕМНОЕ ЗВУЧАНИЕ
 DTS:X 3D



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество). ИНН 7701109908. ОГРН 1147799010325.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

45:25:070105:413

Объект права:

Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4,

Подземная этажность: -1.

Адрес (местоположение):

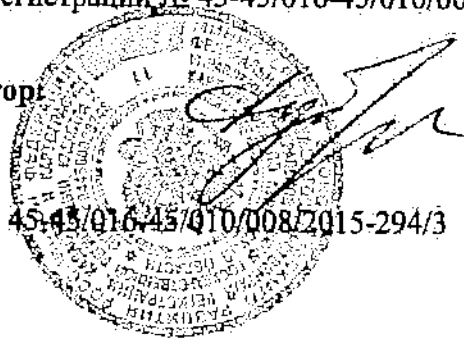
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:

/ Дубровских Н. Ю.



45-АА 927516



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

45:25:070105:159

Объект права:

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

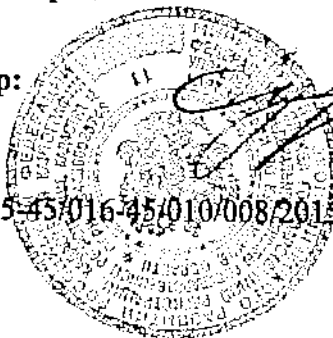
Адрес (местоположение):

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

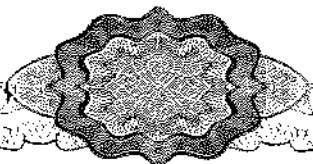
Государственный регистратор:



/ Дубровских Н. Ю. /

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

45-АА 927517



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение от 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 3
Раздел 1 Лист 1				
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182269		45:25:070105:159		
Кадастровый номер:		45:25:070105		
Номер кадастрового квартала:		15.05.2009		
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Небезина, 3.		
Адрес (местоположение):		4528 +/- 24		
Площадь, м2:		3419319.2		
Кадастровая стоимость, руб:		45:25:000000:26754		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		Земли населенных пунктов		
Категория земель:		Для производственных целей		
Виды разрешенного использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют		
Особые отметки:		Спешилов Андрей Евгеньевич		
Получатель выписки:				



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ИНЖЕНЕР 2 КАТ. КАНДАРОВ М.И.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

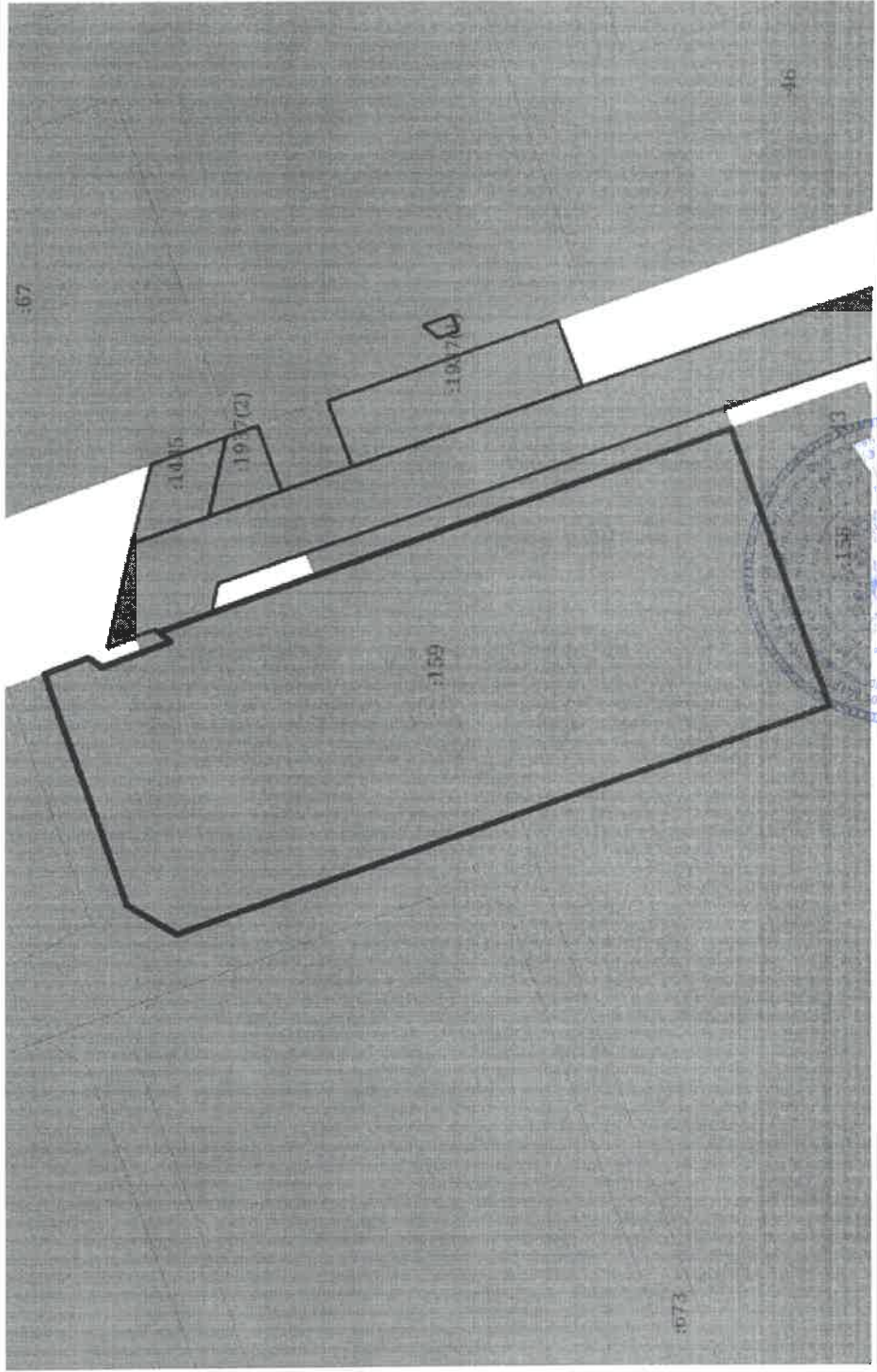
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182269		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 45:25:070105:159		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 22.04.2015 17:20:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.04.2015 17:20:07	
	номер государственной регистрации:	45-45-16/014/2010-250/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.04.2010 по 01.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кургансельсервис", ИНН: 4501131812	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, Выдан 21.12.2009	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №б/н от 21.12.2009 г., № 1, Выдан 09.07.2013 данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ИНЖЕНЕР 9 КАТ. КАНДАУРОВ М.И.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182269			
Кадастровый номер: 45:25:070105:159			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ наименование должности		ПОДПИСЬ	
		инициалы, фамилия	
		ИНЖЕНЕР 2 КАТ. КАНДАУРОВ И. П.	

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение от 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2			
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182271			
Кадастровый номер: 45:25:070105:413			
Номер кадастрового квартала: 45:25:070105			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01-01-02.2002-0053			
Адрес (местоположение): Курганская область, г. Курган, Заводоуправление, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2			
Площадь, м2: 5608.2			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Здание заводоуправления			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 5, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1961			
Кадастровая стоимость, руб: 25377273.25			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: нежилое			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с количеством этажей: 4; в том числе подземных: -1. Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
Получатель выписки: Спешников Андрей Евгеньевич			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ИНЖЕНЕР 2 КАТ. КАНДАРОВ М.М.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2	
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182271	
Кадастровый номер: 45:25:070105:413	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.04.2015 17:27:31	
	номер государственной регистрации:	45-45-16/014/2010-250/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.04.2010 по 01.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кургансетъсервис", ИНН: 4501131812	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, Выдан 21.12.2009 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №6/н от 21.12.2009 г., № 1, Выдан 09.07.2013	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ИНЖЕНЕР 2 КАТ.

ИНИЦИАЛЫ ФАМИЛИЯ

ПОДПИСЬ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

М.П.



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)

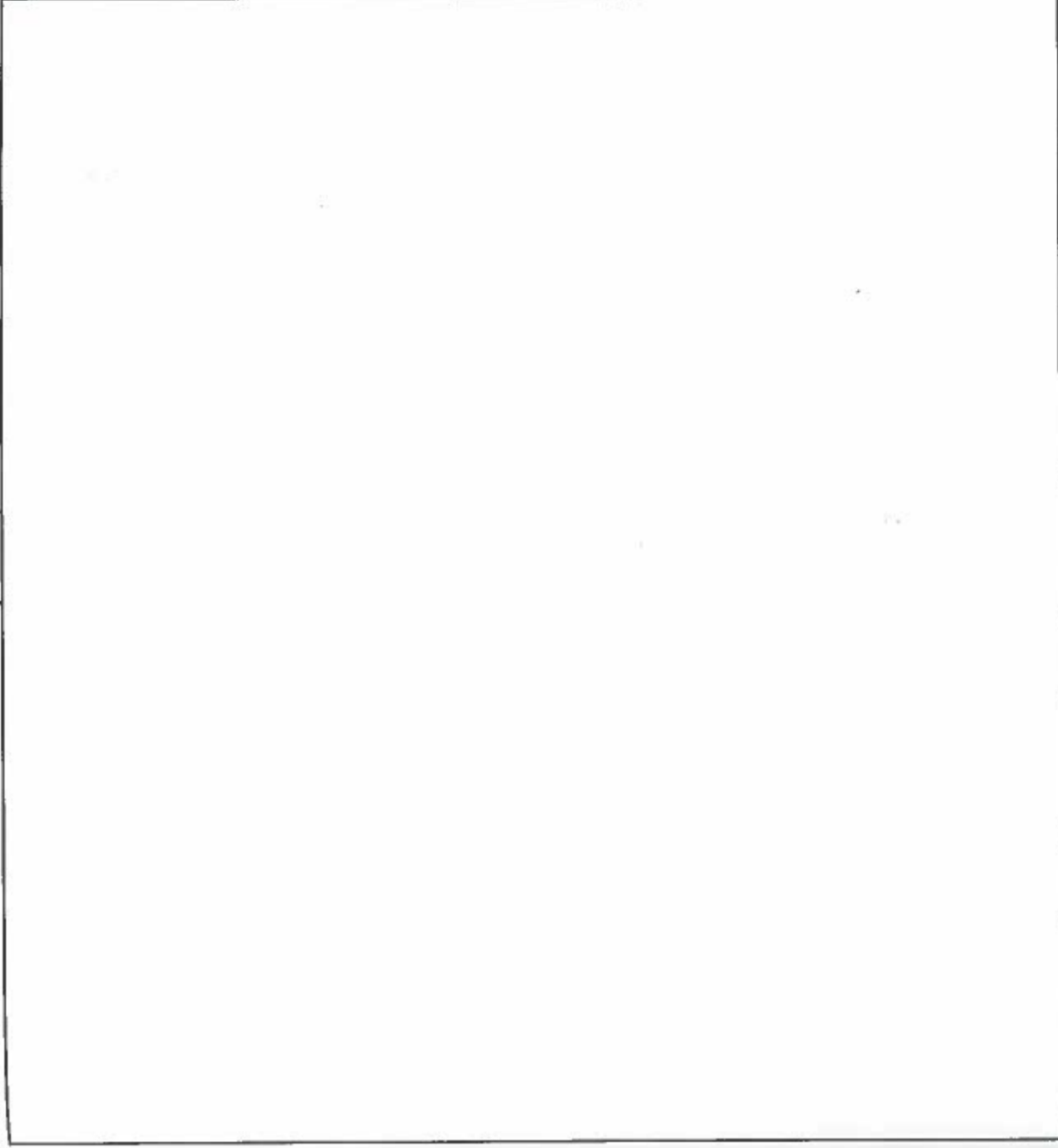
(Карлова Л.Г.)
(Фамилия И.О.)

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

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).
2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.
Задолженность не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976 года).

И. Регистрация права собственности
 (регистрационный № _____) фонд _____ АД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, когда и за какими номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
27.07.11	Негосуд. пенсионный фонд "Профессионал"	Дог. купли-продажи зем. участка со зданием заводоуправл. от 10.09.09г. Передат. акт к дог. купли-прод. зем. уч. со зданием заводоуправл. от 10.09.2009г.	5607,9 кв. м. собств.	

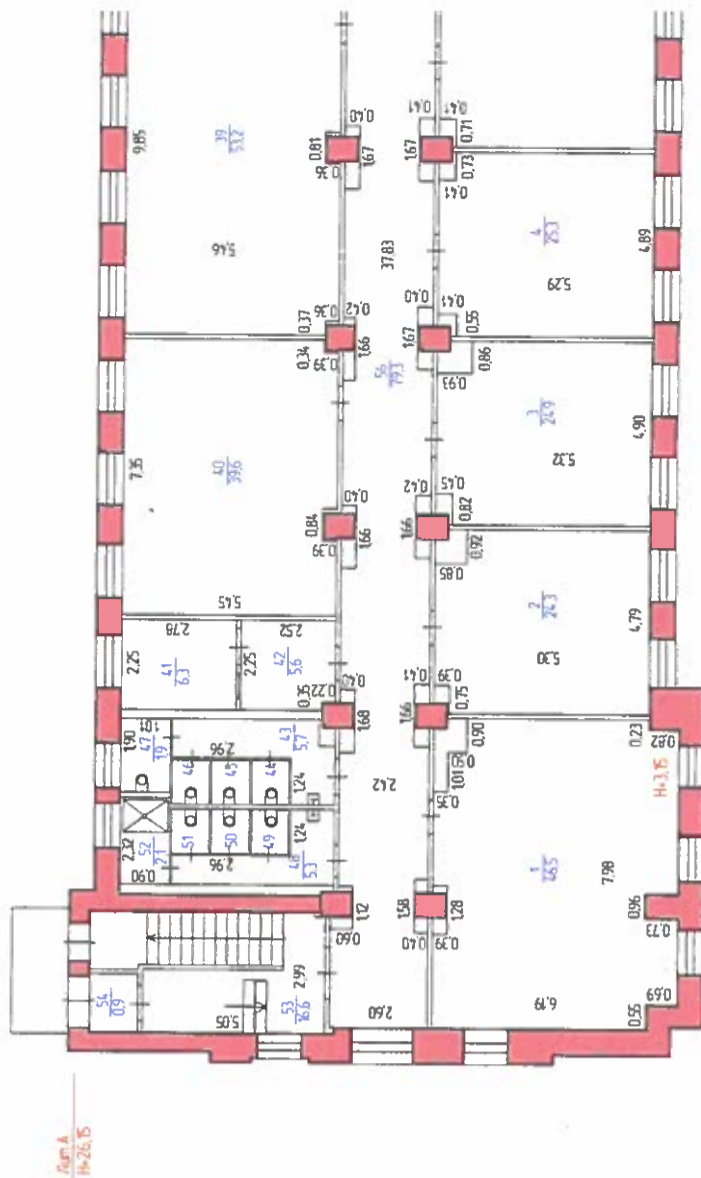


III. Экспликация земельного участка

площадь участка		незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая газон
		1542,1			

Водопровод	II. Благоустройство здания - кв. м. полезной площади												
	Отопление		Воды		Газоснабжение		Лифты						
	от ТЭЦ	от групповой (кв.) котельной	от собственной котельной	от АГВ	пенное	от централизованной горючей водоснабжения	от централизованной горючей водоснабжения	от газовой колонками	от централизованного	от индивидуальных	электроснабжение	пассажирские	грузовые
5608,2	5608,2										5606,2		

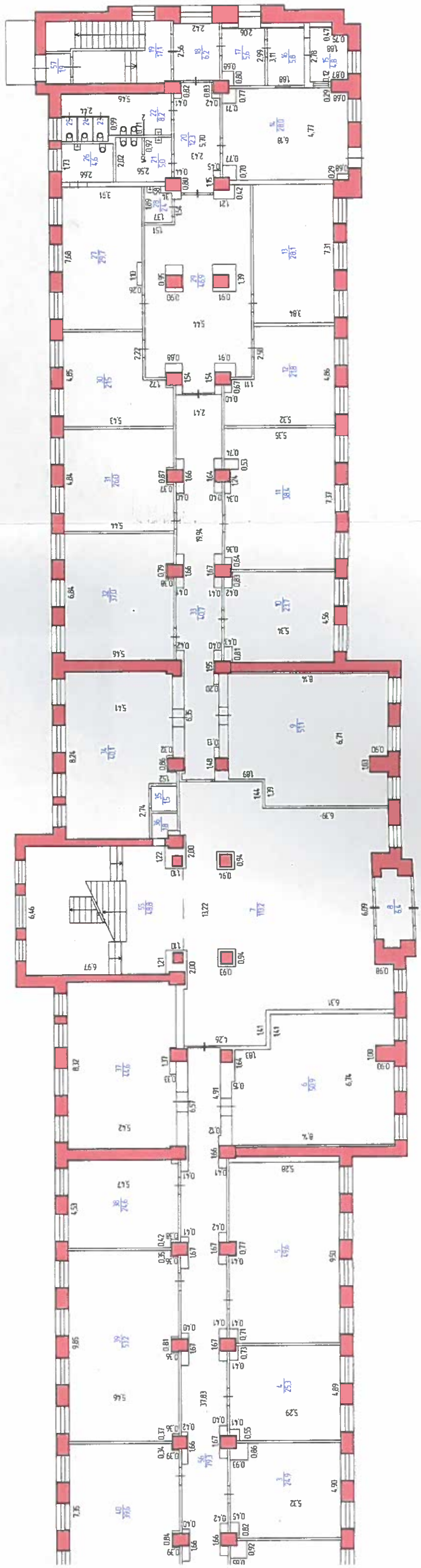


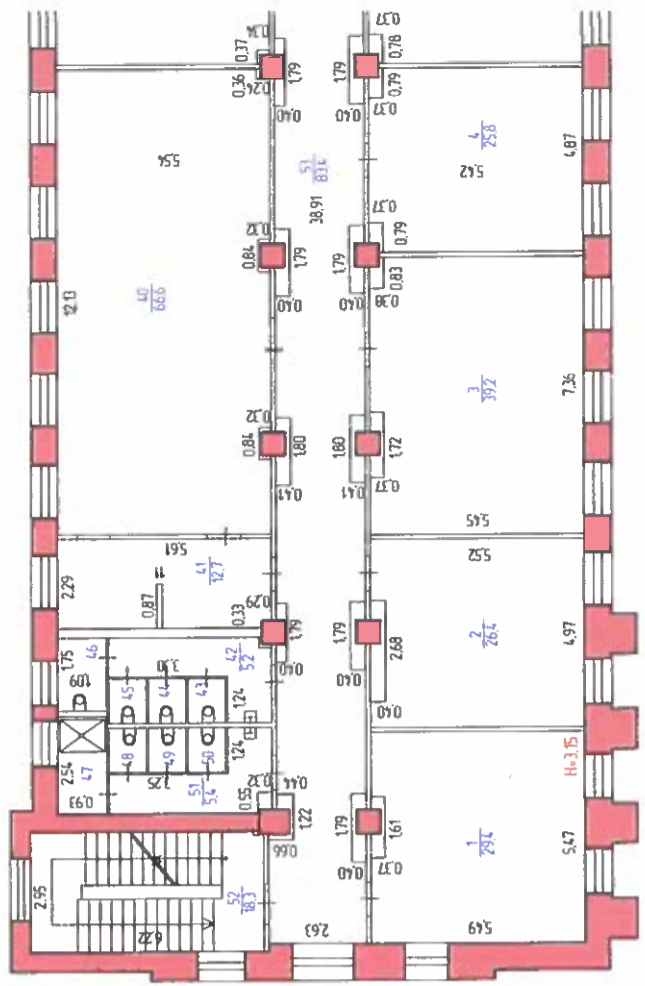


Лист А
И-25,5

Позэтажны план здания (масштаб 1:200)

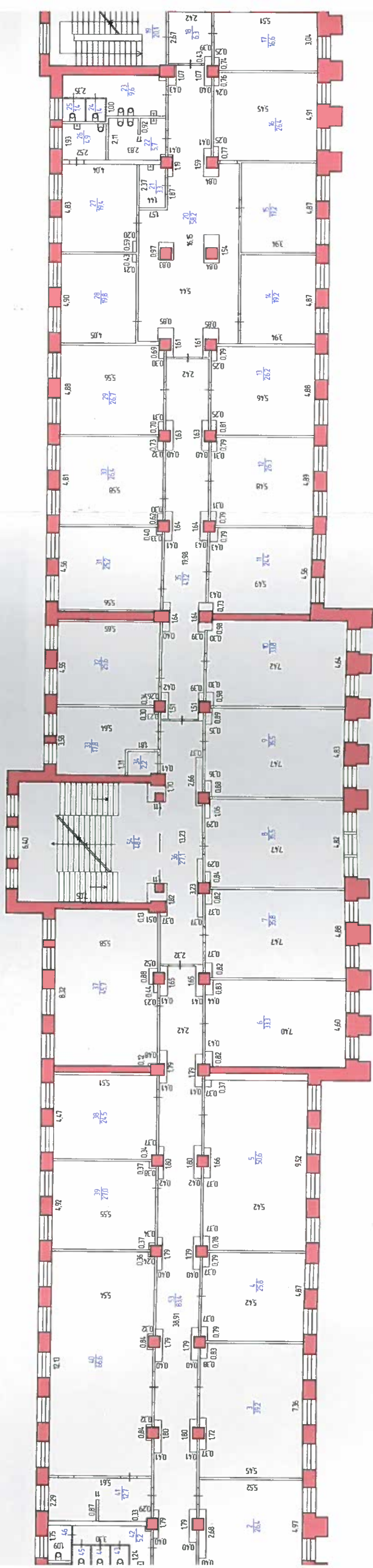
1 этаж





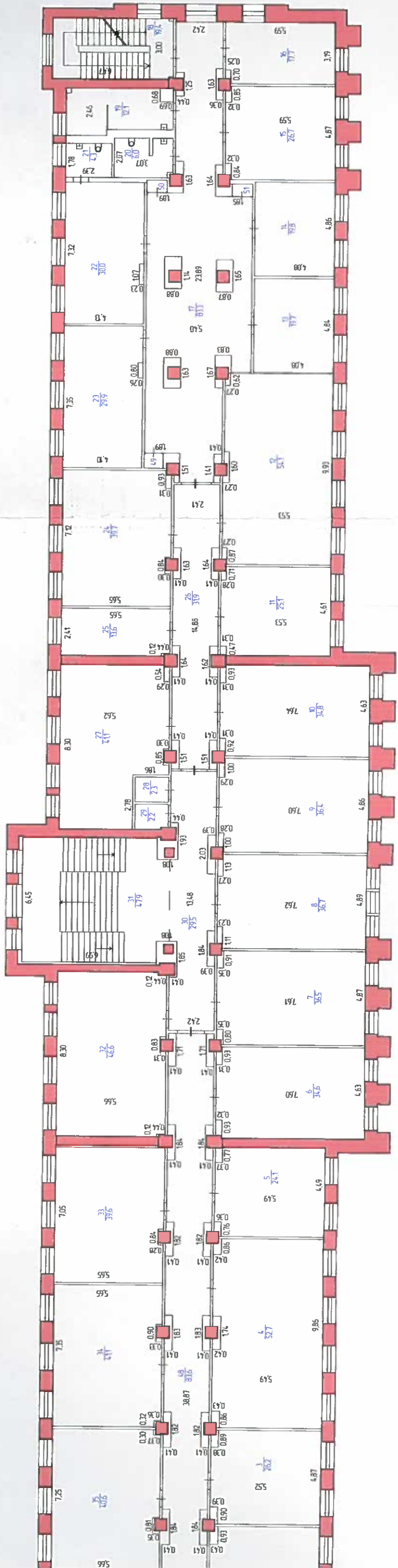
Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

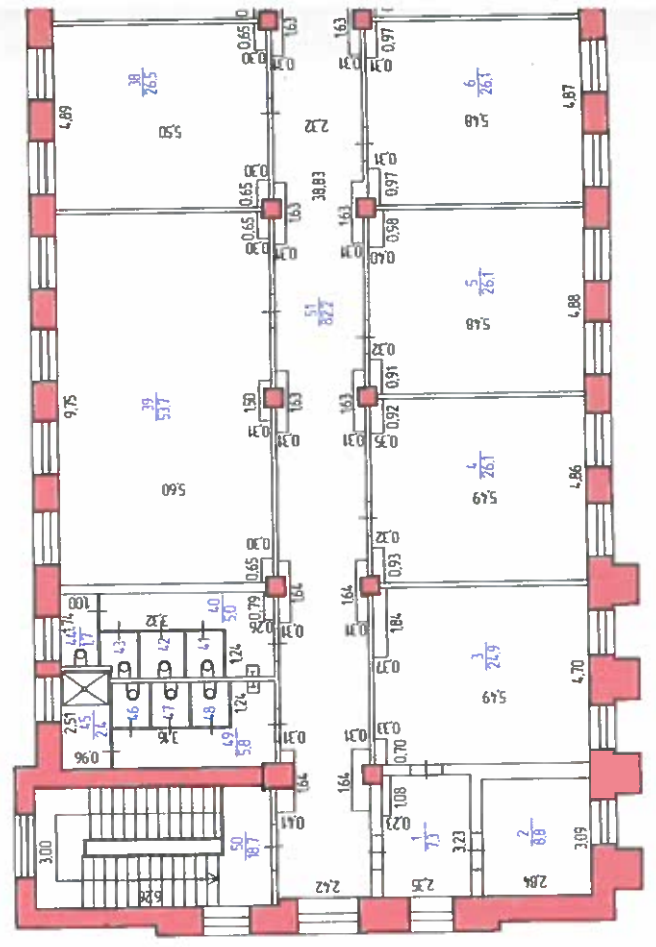
2 этаж



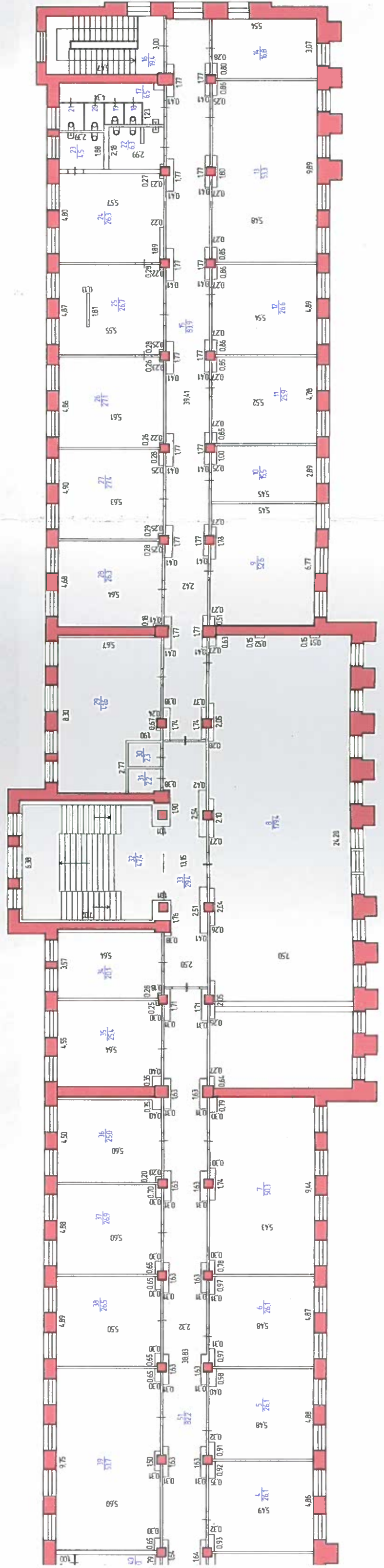
Полэтажный план здания (масштаб 1:200)

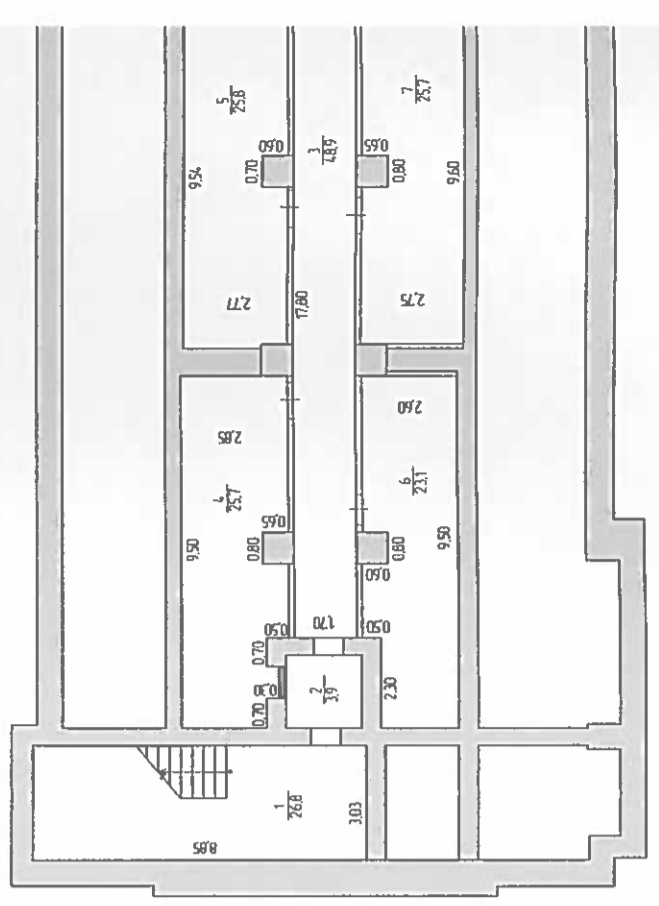
3 этаж





4 этаж





ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице № 3 Строение № 2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначения под помещения

Дата записи и листа по плану	Этажи (начиная с 1-го и заканчивая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т.п.)	Формат по плану строения	Назначение частей помещений (жилая комната, больничная палата и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилье		Торговые		Промышленных (производственных предприятий)		складские		предприят. бытового обслуж. населения		предпринятый обществ. Питание		канцелярские		гаражей		школьные		учебно - научных учреждений		Лечебно - санитарных учреждений		Культурно - просветительных учреждений		театров и др. зрелищных предприятий		Творческих мастерских художников и скульпторов		Прочие		Итого по квартире, اتاقу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
						Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)			
27.07.2011 г.	3		1	кабинет																															37	17,2		
			2	кабинет																															35	53,1		
			3	кабинет																															34	26,2		
			4	кабинет																															33	52,7		
			5	кабинет																															32	24,1		
			6	кабинет																															31	34,6		
			7	кабинет																															30	36,5		
			8	кабинет																															29	36,7		
			9	кабинет																															28	36,4		
			10	кабинет																															27	34,8		
			11	кабинет																															26	25,1		
			12	кабинет																															25	54,1		
			13	кабинет																															24	19,7		
			14	кабинет																															23	19,8		
			15	кабинет																															22	26,7		
			16	кабинет																															21	17,7		
			17	приемная																															20	83,3		
			18	лестничная клетка																															19	19,4		
			19	комната персонала																															18	12,1		
			20	туалет																															17	6,0		
			21	туалет																															16	4,3		
			22	кабинет																															15	30,0		
			23	кабинет																															14	29,9		
			24	кабинет																															13	39,7		
			25	кабинет																															12	13,6		
			26	коридор																															11	31,9		
			27	кабинет																															10	41,1		
			28	сервер																															9	2,3		
			29	щитовая																															8	2,2		
			30	коридор																															7	29,5		
			31	лестничная клетка																															6	47,9		
			32	кабинет																															5	46,6		
			33	кабинет																															4	39,6		

IV. Общие сведения

Назначение заводоуправление
Использование заводоуправление
Количество мест (мощность)

а)
б)
в)

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

Литера по плану здания и его частей	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,39) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 + 3,03) / 2 \cdot 25,84 + (5,02 \cdot 0,50) + (8,93 \cdot 0,85) + (9,55 \cdot 0,37)$	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,39) + (0,60 \cdot 0,70) \cdot 4 + (2,24 + 2,37) / 2 \cdot 25,84 + (0,66 \cdot 0,70) \cdot 10 + (0,66 \cdot 0,70) \cdot 4 + 9,55 \cdot 0,37$	1515,3	9,95	15077
	подвал	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,39) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 + 3,03) / 2 \cdot 25,84 + (5,02 \cdot 0,50) + (8,93 \cdot 0,85) + (9,55 \cdot 0,37)$	1542,1	2,95	4549

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки 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 (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения	
									износ в %	элементы строения
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 б) перегородки	кирпичные кирпичные, ГКЛ	хорошее	26	1	26	50	13,0		
3	перекрытия чердачное междэтажное надподвальное	ж/б плиты ж/б плиты ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5		
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 дверные	стеклопакеты приборы простые	хорошее хорошее	9	1	9	0	0,0		
7	Внутренняя отделка	оштук., ГКЛ, обои, покраска	хорошее	6	1	6	0	0,0		
8	Наружная отделка	оштук., окрашено	хорошее			0		0,0		
9	Сан. Электрические устройства	отопление	+							
		водопровод	+							
		Септик	+							
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение	+							
		радио								
телефон	+									
вентиляция	+									
лифты										
Газ										
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8		
				ИТОГО	100	100	21,3	21,3	0	0

% износа, приведенный к формуле по

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки

Число этажей

Литера

№ п.п.	Группа капитальности	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения				
									износ в % элемента	к строению			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундаменты					0	0,0						
2	а) стены и их наружная отделка					0	0,0						
	б) перегородки												
3	перекрытия чердачное междуэтажное надподвальное					0	0,0						
4	Крыша					0	0,0						
5	Полы					0	0,0						
6	Проемы оконные дверные					0	0,0						
7	Внутренняя отделка					0	0,0						
8	Наружная отделка					0	0,0						
9	Сан. Электрические устройства отопление водопровод Септик гор. водоснабжение ванны электроосвещение радио телефон вентиляция лифты Газ							0,0					
10	прочие работы							0,0					
ИТОГО									0	0	0	0	0

$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \text{###} \%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки

Число этажей

Литера

№ п.п.	Группа капитальности	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения				
									износ в % элемента	к строению			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундаменты					0	0,0						
2	а) стены и их наружная отделка					0	0,0						
	б) перегородки												
3	перекрытия чердачное междуэтажное надподвальное					0	0,0						
4	Крыша					0	0,0						
5	Полы					0	0,0						
6	Проемы оконные дверные					0	0,0						
7	Внутренняя отделка					0	0,0						
8	Наружная отделка					0	0,0						
9	Сан. Электрические устройства отопление водопровод Септик гор. водоснабжение ванны электроосвещение радио телефон вентиляция лифты Газ							0,0					
10	прочие работы							0,0					
ИТОГО									0	0	0	0	0

$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \text{###} \%$

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Службные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование оградений и сооружений	Материал и конструкция	размеры		площадь, м. кв.	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоимость измерителя по таблице	поправки на климат. Район	восстановительная стоимость, руб.	% износа	действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м высота, м									

XV. Опись технического паспорта

№ п/п	Наименование	Дата составления	Количество страниц	Примечание
1	технический паспорт	27.07.2011	13	

27 июля 2011г. Исполнил Соснин О.М.

2011г. Проверил Карпова Л.Г.

2011г. Директор Чередниченко А.Н.

Работа выполнена		
Исполнил		
Проверил		

Скреплено печатью на 24 листах

№ _____
Страницах _____
" 2004 г.



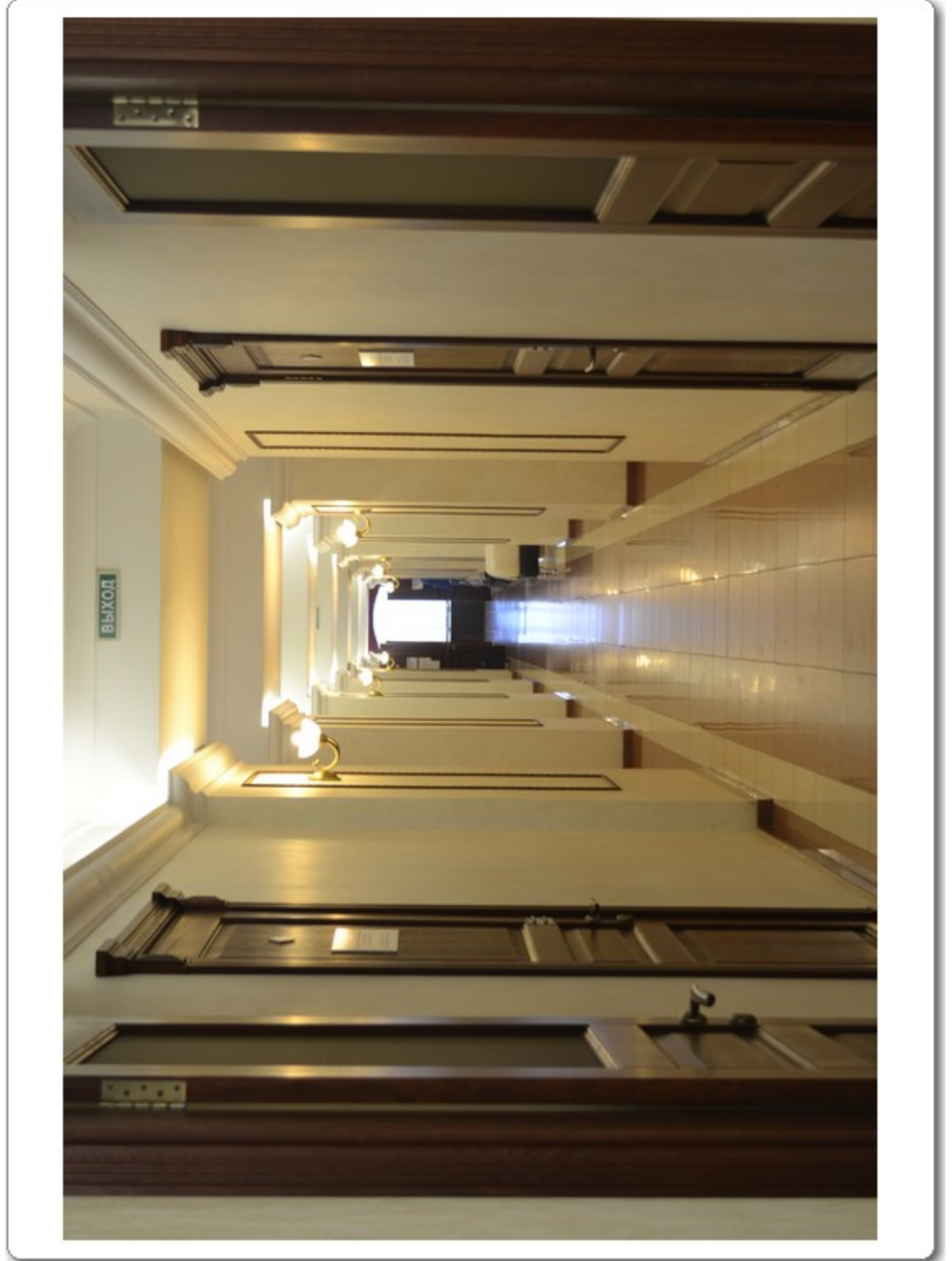
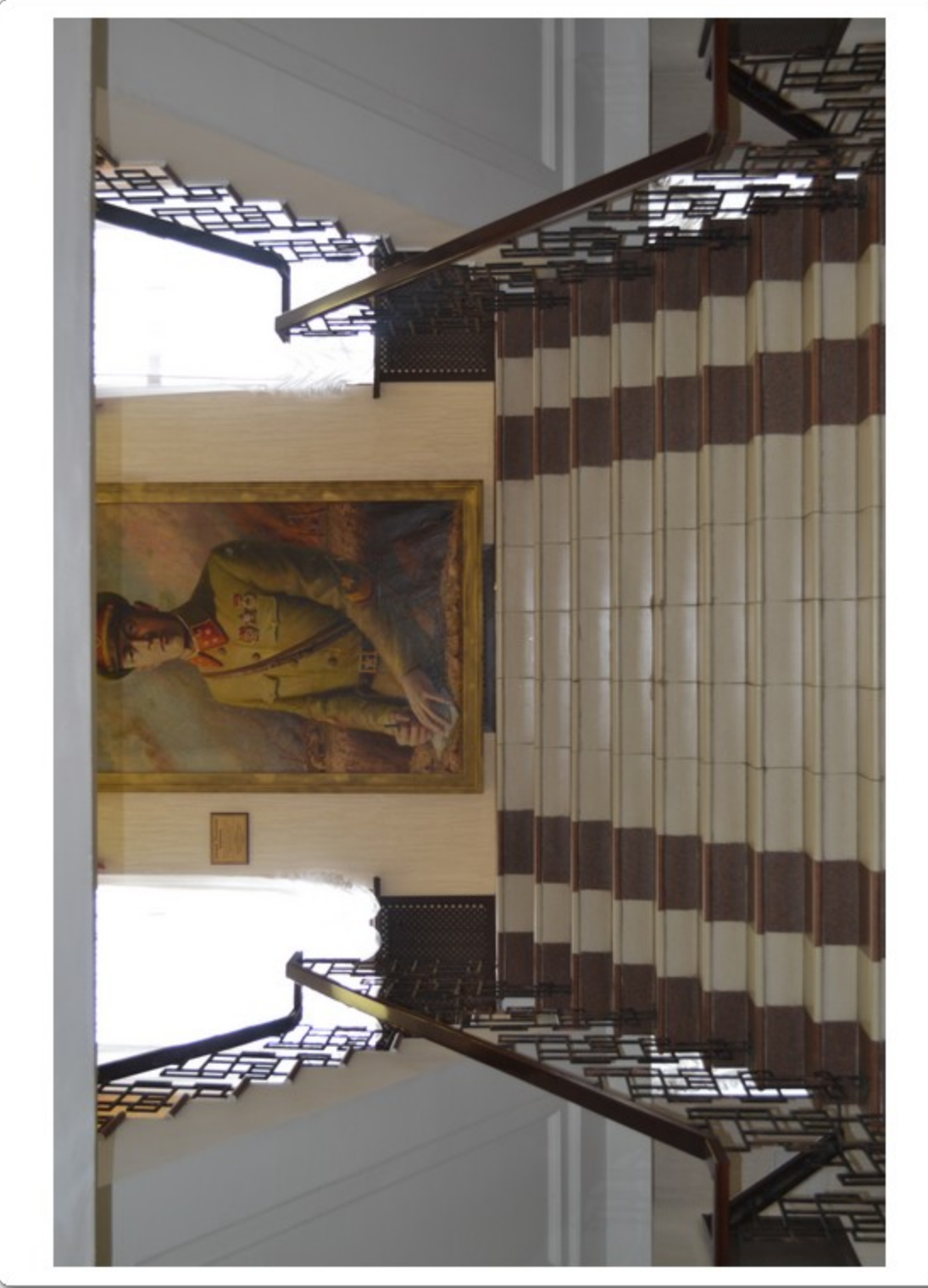
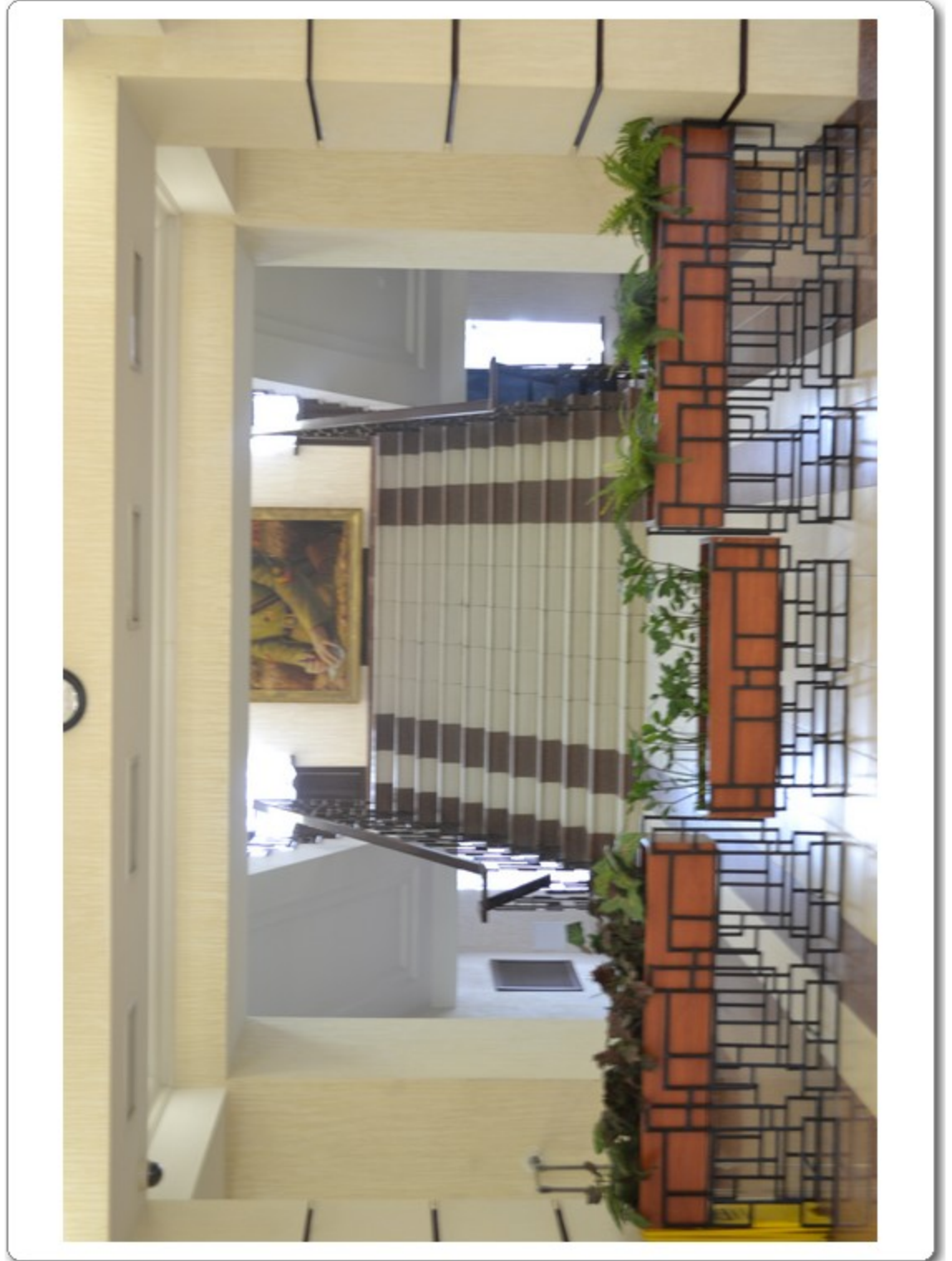
Фотографии



Фотографии



Фотографии



Фотографии

