

**ОТЧЕТ
№ ИП.01.17-112
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

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

**Исполнитель:
ИП Безденежных Михаил Семенович**

Курган 2017 г.

Дата составления 20.06.2017 г.
Рег. № ИП.01.17-112

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №ИП.01.17-112 от 15.06.2017 г. и заданием на оценку ИП Безденежных Михаил Семенович провел независимую оценку рыночной стоимости объектов оценки.

ИП Безденежных Михаил Семенович осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г.

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. 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

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 07.06.2017 г., составляет (без учета НДС):

52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) 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. Небезина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 - 49 260 000 рублей.
- 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 – 2 740 000 рублей.

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.

С уважением,
оценщик



М.С. Безденежных

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 | 8 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 10 |
| 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА | 10 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА | 13 |
| 3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ | 13 |
| 3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА | 18 |
| 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ..... | 24 |
| 3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА | 31 |
| 3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА | 32 |
| 4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 33 |
| 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 36 |
| 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА | 52 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК | 60 |
| 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 62 |
| 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 64 |

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 №ИП.01.17-112 от 15.06.2017 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. 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 | Здание: 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) Земельный участок: 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. | Рыночная 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 | не применялся | 57 657 000 | 46 278 000 | 52 000 000 |

¹ Вид права, дата и номер государственной регистрации

| | |
|--|--|
| Итоговая стоимость 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 - 49 260 000 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 – 2 740 000 рублей . |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Предполагаемое использование результатов оценки - Для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО) Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе |

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 №ИП.01.17-112 от 15.06.2017 г. и задание на оценку |
| Точное описание Объекта: | 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 |
| Имущественные права и ограничения на объект оценки ² | <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) |
| Субъект права собственности: | 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 |
| Цели проведения оценки Объекта: | определение рыночной стоимости |
| Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта: | Определение рыночной стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО) |
| Вид определяемой стоимости Объекта | рыночная |
| Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки): | 07.06.2017 г. |
| Период проведения оценки | 07.06.2017 г. – 20.06.2017 г. |
| Дата составления отчета: | 20.06.2017 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 40701810100000000070 Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 |

Таблица 4 - Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе

| Реквизит | Значение |
|-----------------------------------|---|
| Полное наименование: | Индивидуальный предприниматель Безденежных Михаил Семенович |
| Юридический адрес: | 640000 г. Курган, ул. Станционная, д.52 кв. 29 |
| Место нахождения, почтовый адрес: | 640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3 |
| ОГРН ИП | ОГРНИП 306450130600078 от 02.11.2006г. |
| Телефон: | (3522) 60-10-67 |
| Банковские реквизиты: | 640000 г. Курган, ул. Станционная, д.52 кв. 29 ИНН 450102518404 р/с 40802810100070000031 в Общество с ограниченной ответственностью «Кетовский коммерческий банк» (ООО КБ «Кетовский») БИК 043735821 к/с 30101810900000000821 |

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках

| Имя | Образование, иная информация |
|--|---|
| Безденежных Михаил Семенович – оценщик | Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г. Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г. . Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет. |

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:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. 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»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Общероссийская общественная организация Российское общество

640000 г. Курган, ул. Пушкина, 114А офис 3 т. 8 (352 2) 60-10-67

оценщиков.

Юридический адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Адрес местонахождения: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а.

Телефоны: (499) 261-67-10, 261-45-09, 261-44-96. Официальный сайт:

www.srgoroo.ru

Курганское региональное отделение Российского общества оценщиков

Адрес: 640000, Курганская обл., г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 111/1

Телефон/факс: 8 (3522) 60-13-78

Электронная почта: anoexpert@gmail.com

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 вменялся 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 рыночной 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 рыночной 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 Объекта.

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

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

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

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.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

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 Ф3-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

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

данском 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.

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

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 рыночной 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. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413

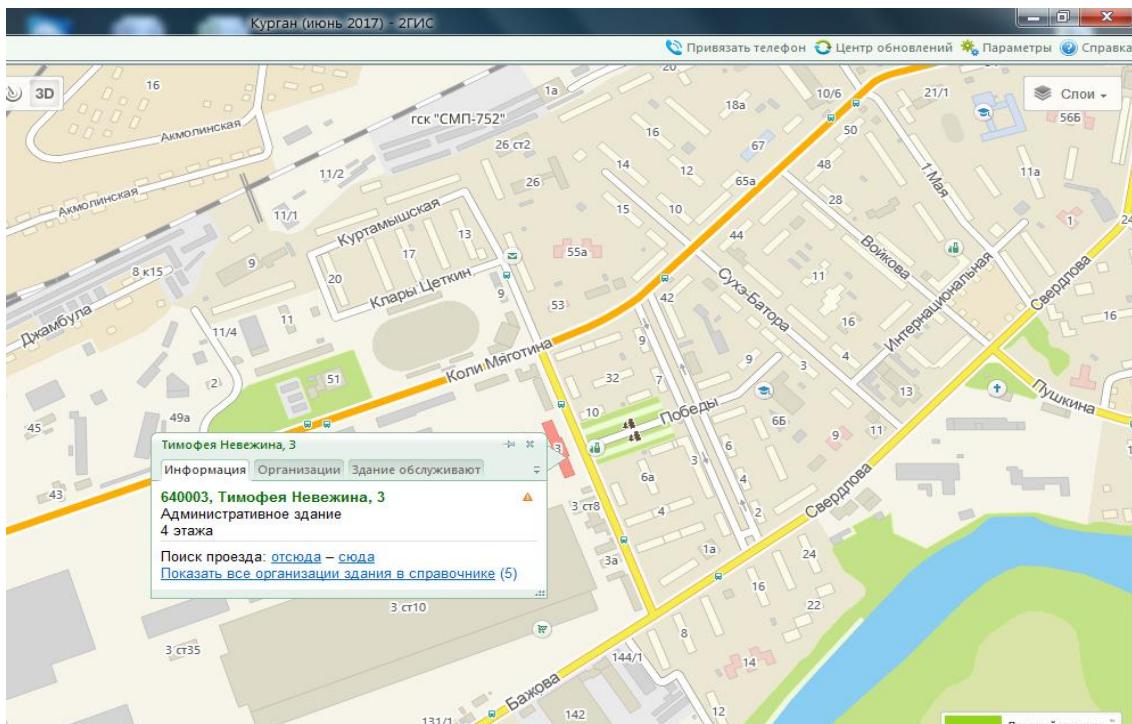
| | |
|--|--|
| Общая площадь, кв.м. | 5608,2 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 25377273,25 |
| Площадь застройки, кв.м. | 1542,1 |
| Литера | Д |
| Этажность | 4, а также подземных 1 |
| Год постройки | 1961 |
| Строительный объем, куб.м. | Основное строение: 1 этаж – 5521 куб.м., 2-4 эт. – 15077 куб.м., 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 |

Здание имеет несколько отдельных входов, перед зданием имеется парковка
Расположение объекта на карте города приведено на рисунке ниже⁵:

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

⁴ Методика определения аварийности строений (МГСН 301.03-97)

⁵ © Городской Информационный Справочник 2ГИС www.2GIS.ru



Здание ранее входило в имущественный комплекс машиностроительного завода КЗКТ, расположено на первой линии застройки по ул. Невежина, удобные подъезды имеются с ул. Свердлова и ул. К.Мяготина.

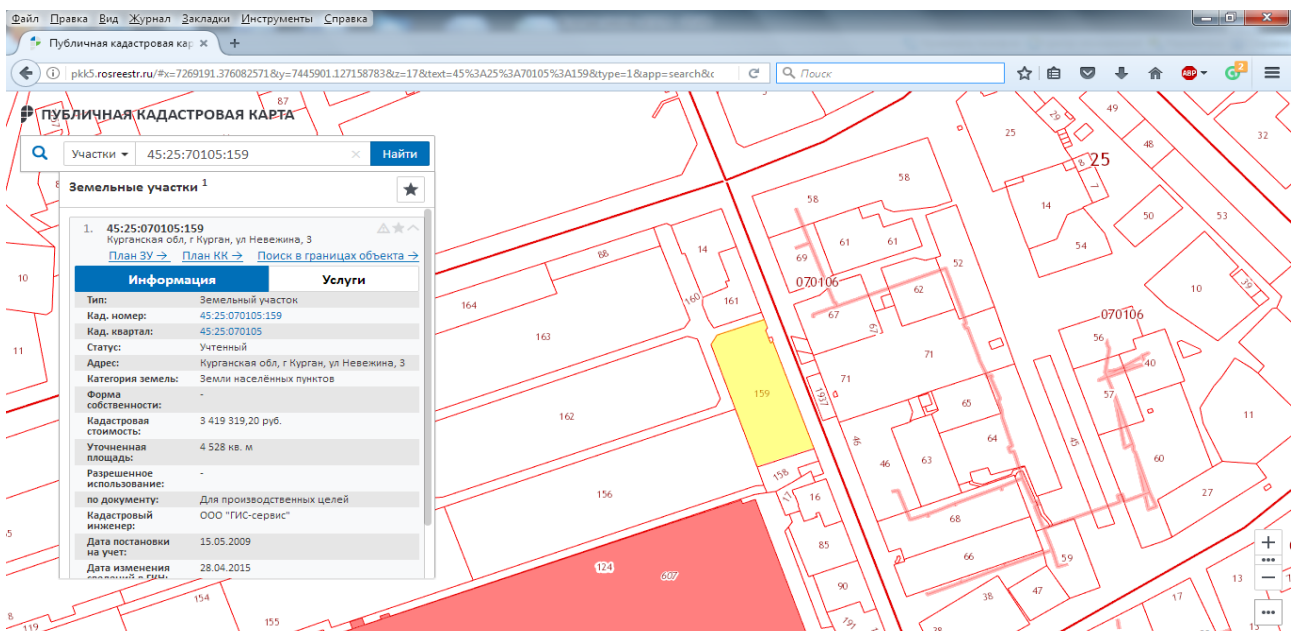
Непосредственное окружение представлено производственными, торговыми и производственными предприятиями (рядом расположен ТРЦ "РИО"), спортивными сооружениями, присутствует жилая застройка.

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.⁶



⁶ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=&y=&z=&type=1&zoomTo=1&app=search&opened=1&text=45:25:070105:159>

Кадастровый номер земельного участка 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.

Балансовая стоимость объекта оценки составляет:

- 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 - 47 600 000 рублей.
- 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 – 360 000 рублей.

Осмотр объекта проведен 07.06.2017г, 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. |
| Кадастровый паспорт | копия | от 26.07.2011г. |
| Технический паспорт | копия | от 20.06.2011г. |
| Справка о балансовой стоимости | копия | на 30.05.2017г. |

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 экономического развития мировой экономики и Российской Федерации (Май 2017 г.)⁷

В I квартале 2017 года рост мировой экономики продолжился. После подъема, отмечавшегося в IV квартале 2016 года, в начале 2017 года рост мировой экономики продолжился благодаря восстановлению активности в обрабатывающих отраслях. Мировое промышленное производство и торговля товарами восстановились после глубокого спада в первом полугодии 2016 года. Хотя потребительские расходы в США снизились, в целом развитые экономики демонстрируют уверенный рост. В Китае отмечается уверенный рост, хотя его темп постепенно замедляется, а среди крупных экспортеров сырья по всей видимости, динамика набирает темп. Несмотря на неопределенность экономической политики и повышенные геополитические риски, на финансовых рынках сохраняется уверенность, а в страны с формирующимся рынком и в развивающиеся экономики (EMDE) продолжается приток капитала. С марта отмечается повышенная волатильность цен на нефть.

После падения цен нефть до уровня ниже 48 долларов США за баррель в начале мая они восстановились на фоне вероятного продления соглашения о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию (рисунок 1). В течение первой половины мая цены на нефть складывались на уровне ниже 50 долларов США за баррель. Это было обусловлено все еще высокими запасами нефти и более быстрым, чем ожидалось, темпом восстановления добычи сланцевой нефти в США. После того как в III квартале 2016 года добыча сырой нефти достигла минимального уровня в 8,7 млн баррелей в сутки (по сравнению с 9,6 млн баррелей в сутки в апреле 2015 года), в марте 2017 года добыча в США увеличилась до 9,0 млн баррелей в сутки, а количество буровых установок в США в начале мая достигло 712 по сравнению с 316 годом ранее. В результате восстановления добычи нефти в США (преимущественно сланцевой), а также превышения предложения нефти со стороны Ливии и Нигерии, запасы в странах ОЭСР – особенно в США – приблизились к рекордным показателям. Страны ОПЕК почти полностью соблюдают достигнутую в ноябре договоренность о сокращении чистого объема добычи; что касается стран, не входящих в эту организацию, то согласно оценкам, они соблюдают договоренность менее чем на две трети. На 25 мая намечена встреча стран ОПЕК; на которой, по некоторым сведениям, может быть продлен срок договоренности о сокращении объемов добычи. Так, 15 мая Саудовская Аравия и Россия (крупнейшие в мире государства-экспортеры нефти) объявили о поддержке продления срока такой договоренности на 9 месяцев. На фоне этой новости цена на нефть марки Brent превысила 52 доллара США за баррель. Согласно опубликованному Всемирным банком прогнозу «Commodity Markets Outlook» за апрель 2017 года, цена на нефть в среднем составит 55 долларов США за баррель в 2017 году (60 долларов США за бар-

Рисунок 1. Цены на нефть восстановились на фоне вероятного продления срока договоренности о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию



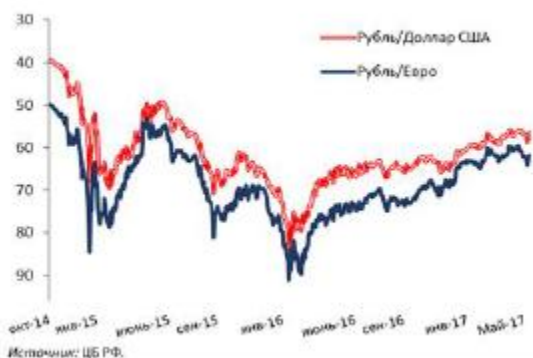
⁷ <http://pubdocs.worldbank.org/en/440341495735685833/Monthly-Economic-Developments-May-2017-FINAL-Rus.pdf>

рель в 2018 году), по сравнению с 43 долларами США за баррель в 2016 году. Прогноз остался неизменным по сравнению с оценкой за октябрь 2016 года и январь 2017 года.

Последние тенденции экономического развития в России

В апреле на фоне роста цен на нефть и продолжения притока капитала в страны EMDE пятый месяц подряд отмечалось укрепление рубля (рисунок 2). Рубль укрепился на 2,9% по отношению к доллару США и достиг 56,4 рубля за доллар США по мере роста цен на нефть и притока капитала в страны EMDE.

Рисунок 2. Рубль укрепился в апреле

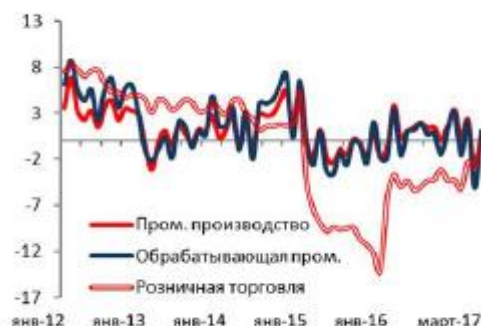


Благодаря росту цен на нефть профицит счета текущих операций увеличился. Согласно предварительной статистике Банка России, за январь-апрель 2017 года профицит счета текущих операций увеличился до 25,7 млрд долларов США по сравнению с 13,5 млрд долларов США за аналогичный период прошлого года. Это означает, что в апреле 2017 года профицит счета текущих операций составил 2,9 млрд долларов США по сравнению с 0,6 млрд за аналогичный период предыдущего года.

Увеличение торгового баланса, обусловленное ростом цен на нефть, положительно повлияло на сальдо счета текущих операций. За период с января по апрель 2017 года чистый отток капитала увеличился до 21,0 млрд долларов США (5,6 млрд долларов США только за апрель) по сравнению с 9,8 млрд долларов США (3,7 млрд долларов США только за апрель) за аналогичный период прошлого года. Это главным образом обусловлено накоплением иностранных активов в банковском секторе на фоне низкого объема долговых выплат и чистого притока капитал в небанковский сектор.

На фоне слабых показателей в феврале ряд показателей экономической активности в марте улучшился (рисунок 3). Показатель производства по основным видам экономической деятельности повысился на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года; промышленное производство увеличилось на 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года, а рост в обрабатывающей промышленности составил 1% к соответствующему периоду предыдущего года. Что касается обрабатывающей промышленности, то рост отмечался как в производстве потребительских, так и инвестиционных товаров. Металлургическая промышленность и металлообработка стали единственными обрабатывающими отраслями, в которых отмечался спад в марте на годовой основе. Сокращение объемов производства в металлургической промышленности (на долю которой приходится 13% обрабатывающих производств), связанное с низким инвестиционным спросом в России, продолжило негативно сказываться на показателях в обрабатывающей промышленности в марте, несмотря на уверенные показатели деловой уверенности в металлургии по данным Росстата. Апрельский показатель PMI, составивший 50,8 пунктов, вызвал разочарование по сравнению со значением в 52,4 пункта в марте. Это указывает на существенное замедление темпа улучшения деловой среды в обрабатывающих отраслях. Индекс деловой

Рисунок 3. В марте наметился рост российской экономики



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

вой активности в секторе услуг, рассчитываемый «Markit Economics», составил 56,1 пункта, снизившись по сравнению с 56,6 пункта в марте, что указывает на некоторое ослабление темпов роста при сохранении общего повышательного тренда.

Сельское хозяйство, промышленное производство, строительство, транспорт, розничная и оптовая торговля.

Данные ежемесячной статистики указывают на некоторое замедление спада потребительского спроса в марте. Темп спада в розничной торговле замедлился в марте до 0,4% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, после того как в феврале он достиг 2,8% (рисунок 3). Розничные услуги также снизились на 1,3% в марте по сравнению с аналогичным периодом годом ранее и несколько сократились на 0,1% по сравнению с уровнем февраля с учетом сезонности.

Рисунок 4. В апреле уровень потребительской инфляции почти достиг целевого показателя на конец года



В апреле продолжилось замедление темпов инфляции, после того как был почти достигнут целевой годовой показатель в 4% (рисунок 4). Благодаря укреплению рубля, в апреле 2017 года рост инфляции составил 0,3% к предыдущему месяцу по сравнению с 0,5% за аналогичный период предыдущего месяца. Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 12 месяцев снизился до 4,1% по сравнению с 4,3% в марте. Непродовольственная инфляция по-прежнему оставалась основным фактором роста общей годовой инфляции, хотя ее вклад несколько уменьшился по сравнению с мартом. Индекс базовой ИПЦ снизился с 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года в марте до 4,1% в апреле. Банк России 28 апреля 2017 года снизил ключевую процентную ставку на 0,5 процентного пункта до 9,25%. Это решение было обусловлено снижением инфляции почти до целевого годового уровня и ослаблению инфляционных ожиданий по мере восстановления экономической активности. Следующее заседание Банка России состоится 16 июня 2017 года.

Индикаторы рынка труда в марте улучшились. Как первичные, так и скорректированные с учетом сезонности показатели безработицы, снизились на 0,2 процентного пункта в марте и достигли 5,4% и 5,0%, соответственно (рисунок 5). Рост реальных зарплат продолжился и вырос на 1,5% в марте по сравнению с аналогичным периодом прошлого года; кроме того, они увеличились на 0,9% по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. В марте реальные располагаемые доходы сократились на 2,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, но увеличились в месячном выражении с учетом сезонности. В начале февраля пенсии были проиндексированы с учетом инфляции: т.е. рост пенсий в реальном выражении составил около нуля процентов.

За период с января по март 2017 года состояние федерального бюджета улучшилось на фоне роста нефтяных доходов; однако в результате роста расходов несколько увеличился первичный нефтегазовый дефицит бюджета. Благодаря росту цен на нефть по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, нефтегазовые доходы федерального бюджета увеличились на 2,2% ВВП и достигли 7,6% ВВП. Первичные расходы федерального бюджета повысились на 0,2% ВВП, достигнув 18,6% ВВП. Рост расходов

Рисунок 5. Безработица снизилась в марте



За период с января по март 2017 года состояние федерального бюджета улучшилось на фоне роста нефтяных доходов; однако в результате роста расходов несколько увеличился первичный нефтегазовый дефицит бюджета. Благодаря росту цен на нефть по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, нефтегазовые доходы федерального бюджета увеличились на 2,2% ВВП и достигли 7,6% ВВП. Первичные расходы федерального бюджета повысились на 0,2% ВВП, достигнув 18,6% ВВП. Рост расходов

первичный нефтегазовый дефицит бюджета. Благодаря росту цен на нефть по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, нефтегазовые доходы федерального бюджета увеличились на 2,2% ВВП и достигли 7,6% ВВП. Первичные расходы федерального бюджета повысились на 0,2% ВВП, достигнув 18,6% ВВП. Рост расходов

был обусловлен сочетанием следующих изменений расходных статей: рост расходов на социальную политику (+1,1% ВВП) на фоне единовременной выплаты пособий пенсионерам в январе, рост расходов на национальную экономику (+0,2% ВВП), защиту окружающей среды (+ 0,1% ВВП), ЖКХ (+0,1% ВВП) и сокращение расходов на национальную оборону (-1,0% ВВП), национальную безопасность (-0,2% ВВП), здравоохранение (-0,2% ВВП и государственное управление (-0,1% ВВП). Таким образом, за период с января по март 2017 года федеральный бюджет был сведен с первичным дефицитом в 0,5% ВВП (по сравнению с дефицитом в 2,4% ВВП за аналогичный период прошлого года). Вместе с тем на фоне роста расходов за период с января по март 2017 года первичный нефтяной дефицит федерального бюджета несколько вырос до 8% (по сравнению с 7,9% ВВП за аналогичный период предыдущего года).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности банковского сектора демонстрируют положительную динамику на фоне постепенного улучшения состояния российской экономики (рисунок 6). По состоянию на 1 апреля 2017 года совокупный показатель достаточности капитала банковского сектора составил 13,4%, благодаря уверенной прибыли и слабому росту кредитования. Поскольку финансовые показатели банков неуклонно улучшаются, рентабельность активов и рентабельность капитала составили соответственно 1,5% и 12,7%, медленно восстановившись до докризисного уровня. Проблемные кредиты остаются на стабильном уровне в 9,7%. Валютное кредитование предприятий продолжило сокращаться, тогда как кредитование в рублях несколько повысилось.

Рисунок 6. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковской системе демонстрируют положительную динамику



Кредитование предприятий в валюте сократилось на 13,6% в марте к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению со снижением на 13,7% в феврале к соответствующему периоду предыдущего года. Кредитование предприятий в рублях несколько повысилось на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года, на ту же величину, что и месяцем ранее. Рост рублевого кредитования домохозяйств ускорился до 4% в марте к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 3% в феврале. Консолидация в банковском секторе продолжилась. Так, число российских банков сократилось с 623 в начале 2017 года до 607 по состоянию на 1 апреля 2017 года, по мере того как Банк России продолжил усилия по ужесточению надзора за банковском сектором и изъятию лицензий у проблемных банков. Начиная с 2018 года, с внедрением пропорционального регулирования банковский сектор ожидают дальнейшие изменения. Соответствующей закон был принят 2 мая 2017 года. Согласно новому нормативному акту, в России будет создано три уровня банковской системы: системно значимые банки (10 крупнейших действующих банка), банки с универсальной лицензией (удовлетворяющие требованию минимального капитала в размере 1 млрд рублей), и банки с базовой лицензией (уровень капитализации от 300 млн до 3 млрд рублей.)

Долгосрочный прогноз развития РФ⁸

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).

⁸ http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

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.

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 Евро-зоне | 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 гг. | 2016-2020 гг. | 2021-2025 гг. | 2026-2030 гг. | 2013-2030 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), США | 1 | (на конец периода), млрд. долл. | 514 | 577 | 718 | 880 | 689 |
| | 2 | | 514 | 589 | 798 | 1095 | 774 |
| | 3 | | 518 | 622 | 875 | 1308 | 865 |
| Импорт – всего (на конец периода), США | 1 | (на конец периода), млрд. долл. | 344 | 427 | 544 | 658 | 512 |
| | 2 | | 344 | 428 | 587 | 778 | 557 |
| | 3 | | 356 | 575 | 862 | 1112 | 771 |

18

Чувствительность российской экономики к ценовым шокам носит асимметричный 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

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 Варгашинским 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 жилмассивы имеют определённые границы, и эти границы не всегда совпадают с официальными границами районов.

Восточный

Центральный

Западный

Северный

Заозерный

Рябковский

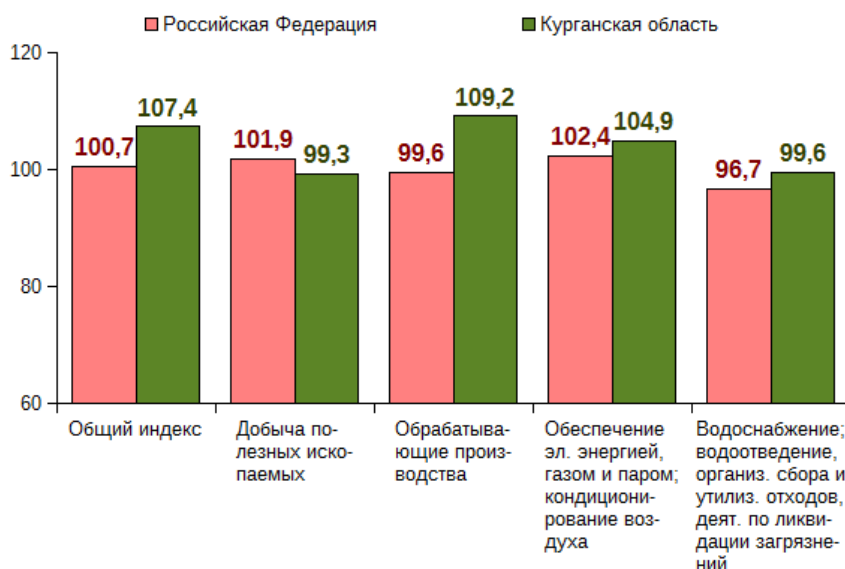
Энергетики

Социально-экономическое положение Курганской области за январь-апрель 2017 года⁹

За четыре месяца текущего года в Курганской области по сравнению с соответствующим периодом 2016 года наблюдается положительная динамика по основным видам деятельности – отмечен рост промышленного производства, ввода жилья и объема работ по виду деятельности «строительство», грузооборота автотранспорта – значения этих показателей превосходят общероссийские. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла заработная плата, снизился уровень зарегистрированной безработицы.

Промышленное производство. За 4 месяца 2017 года отгружено продукции на 37,2 млрд. руб., индекс промышленного производства в Курганской области составил 107,4% к аналогичному периоду 2016 года.

Индексы промышленной деятельности за январь-апрель 2017 года (в % к соответствующему периоду 2016 года)

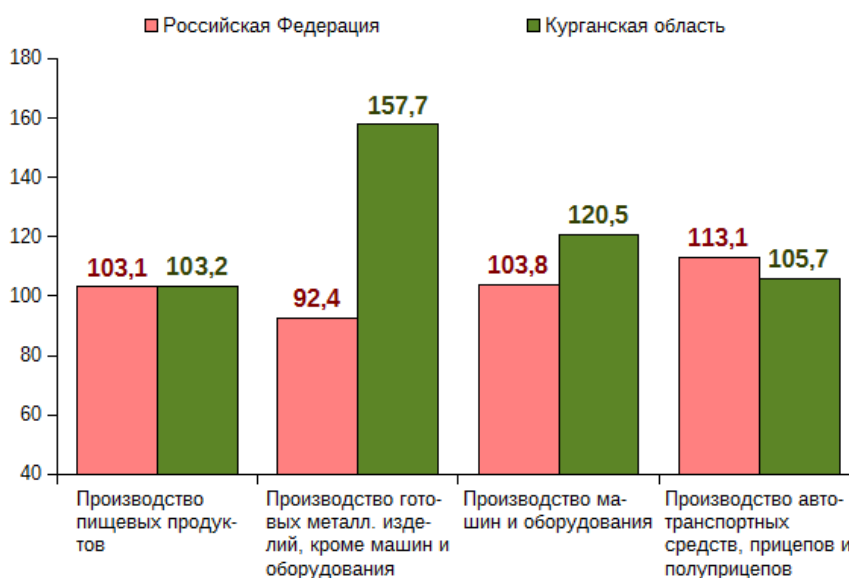


Обрабатывающими производствами, занимающими в структуре промышленного производства 77%, отгружено продукции на сумму 28,5 млрд. руб. Индекс обрабатывающих производств в январе-апреле 2017 года составил 109,2% к аналогичному периоду 2016 года. Рост объемов отмечен в производстве машин и оборудования – на 20,5% к соответствующему периоду прошлого года, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 5,7%, прочих неметаллических минеральных

⁹ <http://economic.kurganobl.ru/3428.html>

продуктов – на 15,7%, пищевых продуктов – на 3,2%. Увеличились индексы производства готовых металлических изделий – на 57,7% к аналогичному периоду 2016 года, обработки древесины и производство изделий из дерева – на 36,3%. Снизилась индексы производства одежды – почти в 3 раза к уровню 2016 года, металлургии – на 46,4%, электрооборудования – на 8,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 2,8%, напитков – на 3,6%, прочих транспортных средств и оборудования – на 3,9%.

Индексы по отдельным видам обрабатывающих производств за январь-апрель 2017 года (в % к соответствующему периоду 2016 года)



За отчетный период индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 99,3% к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на сумму 935 млн. руб.

Обеспечение электроэнергией, газом и паром, а также кондиционирование воздуха осуществлено на сумму 7,1 млрд. руб., индекс производства по этим видам деятельности к аналогичному периоду 2016 года составил 104,9%.

Индекс по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в рассматриваемом периоде составил 99,6%, осуществлено работ на 658 млн. руб.

Среди крупных и средних промышленных предприятий области в январе-апреле 2017 года рост производства зарегистрирован в ОАО «Курганмашзавод» – в 2,6 раза, АО «ЗОК» – в 2,2 раза, ООО «Курганхиммаш» – 176,1%, ОАО «НПО Курганприбор» – 158,9%, ОАО «Завод «Старт» – 155,1%, ОАО «КНЗ» – 154,6%, ООО «Каргапольский машиностроительный завод» – 134,1%, ОАО «ШААЗ» – 132,5%, ОАО «Курганский завод электромонтажных изделий» – 122,6%, ООО «КАВЗ» – 113,3%, ООО «Предприятие «Сенсор» – 113,0%, ОАО «Завод Мельмаш» – 111%, ЗАО «Курганстальмост» – 109,0%, АО «Далур» – 108,0%.

Агропромышленный комплекс. Индекс физического объема продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий в 1 квартале 2017 года составил 101,6%, сельскохозяйственными организациями – 108,5%.

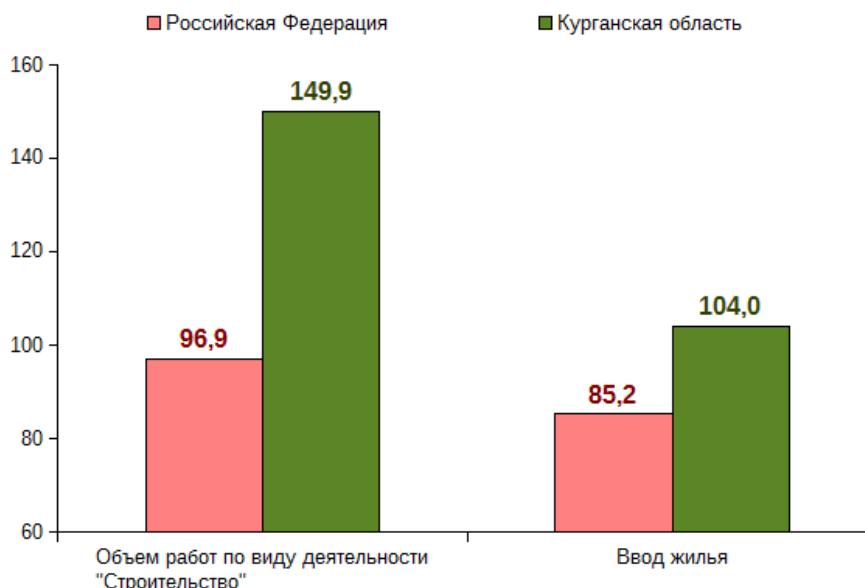
Транспорт. За отчетный период грузооборот автомобильного транспорта увеличился на 14,5% (по сопоставимому кругу организаций) к январю-апрелю 2016 года и составил 124,4 млн. т-км. Пассажиروоборот автомобильного транспорта в отчетном периоде снизился на 5,2% к аналогичному периоду прошлого года.

Строительство. С начала 2017 года организациями и населением введены в действие жилые дома общей площадью 66,7 тыс. кв. м, что составило 104% к соот-

ветствующему периоду прошлого года. Из общего ввода жилья 29% построено индивидуальными застройщиками – 19,5 тыс. кв. м.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-апреле 2017 года составил 3 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 49,9% больше уровня января-апреля 2016 года.

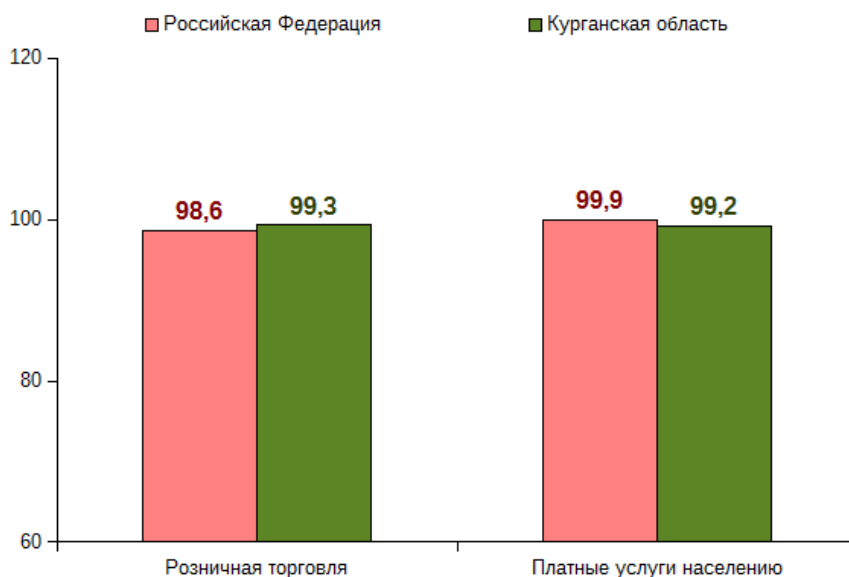
Строительство за январь-апрель 2017 года (в % к соответствующему периоду 2016 года)



Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в отчетном периоде составил 34,1 млрд. руб., в сопоставимых ценах это на 0,7% меньше аналогичного периода прошлого года. Оборот торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями за январь-апрель 2017 года снизился на 2,8% к аналогичному периоду 2016 года, оборот торговли непродовольственными товарами вырос на 1,4%.

Оборот общественного питания за отчетный период составил 1,2 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 97,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению за январь-апрель 2017 года (в % к соответствующему периоду 2016 года в сопоставимых ценах)

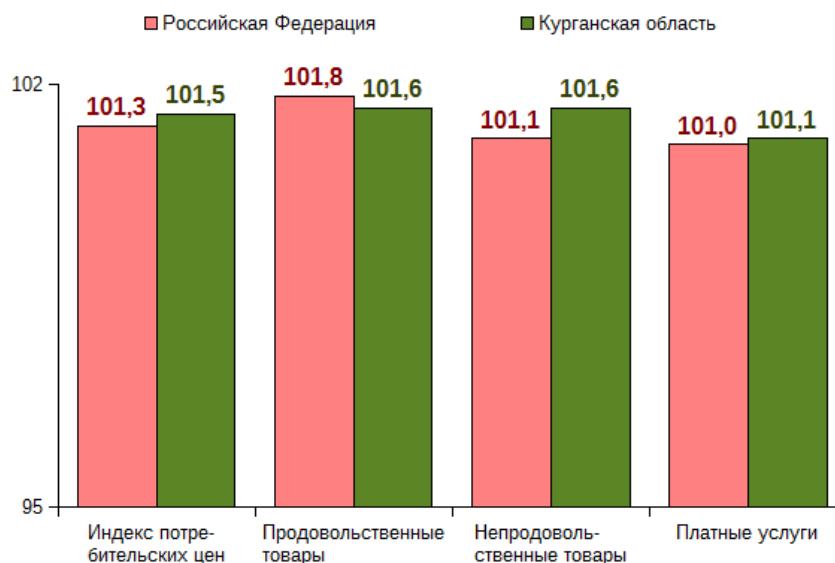


Платных услуг населению области оказано в январе-апреле 2017 года, на 9,9 млрд. руб., что в сопоставимых ценах ниже уровня соответствующего периода 2016 года на 0,8%. В структуре объема платных услуг населению преобладали жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи – 68% общего объема услуг.

В отчетном периоде 2017 года жителям области оказано услуг бытового характера на 965 млн. руб. Значительную долю составили техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования, ремонт и строительство жилья, парикмахерские услуги (64% от общего объема бытовых услуг).

Цены. Уровень инфляции на потребительском рынке составил 101,5% к декабрю 2016 года (в январе-апреле 2016 года к декабрю 2015 года – 102,6%). Цены на продовольственные товары и непродовольственные увеличились на 1,6%, цены и тарифы на услуги – на 1,1%.

Индексы потребительских цен за апрель 2017 года (в % к декабрю 2016 года)



Стоимость минимального набора продуктов питания на конец апреля 2017 года в Курганской области – 3801,5 руб., что ниже, чем по Российской Федерации и Уральскому федеральному округу на 1,8% и 7,5% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-апреле составил 104,6% к декабрю 2016 года, сельскохозяйственной продукции – 101,9%. Тарифы на грузовые перевозки с начала года не увеличились.

Рынок труда. На конец апреля 2017 года в органах службы занятости населения состояли на учете в качестве безработных 8093 человека (83,3% к январю-апрелю 2016 года). При содействии службы занятости в апреле трудоустроено 1781 человек. Уровень зарегистрированной безработицы на 1 мая 2017 года – 1,8% от численности рабочей силы. Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий – 126,1 человека (64,4% к аналогичному периоду прошлого года).

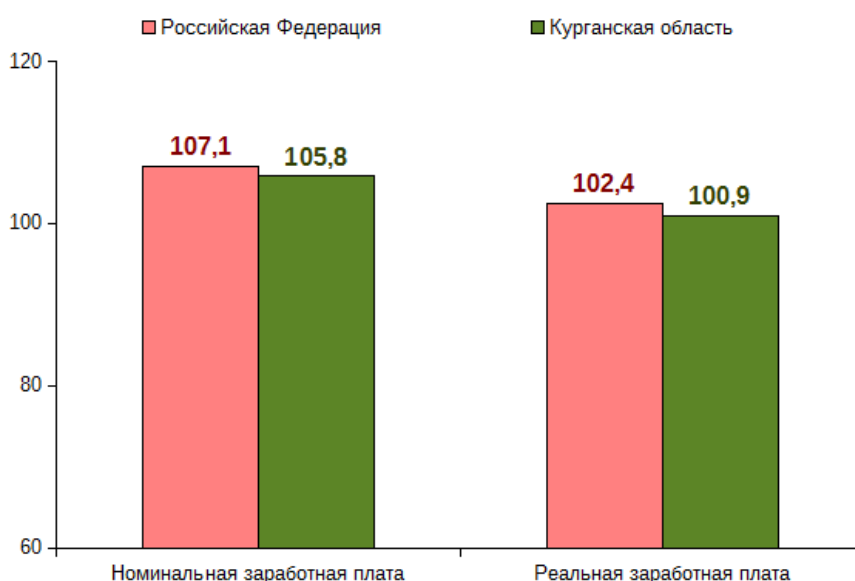
Уровень жизни. Средняя начисленная заработная плата работников организаций в январе-марте 2017 года возросла на 5,8% к аналогичному периоду 2016 года и составила 22976 руб. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом инфляции, увеличилась по сравнению с тем же периодом 2016 года на 0,9%.

На 1 мая 2017 года в Курганской области просроченная задолженность по заработной плате составила 4,9 млн. руб. перед 96 работниками и по сравнению с 1 апреля уменьшилась на 253 тыс. руб. Причина образования задолженности – отсутствие собственных средств организаций.

Среднедушевой денежный доход в январе-марте составил 19363 руб. (100,2% к уровню 2016 года). Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в отчетном периоде снизились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 5,3%, реальные располагаемые доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) – уменьшились на 4,6%.

Прожиточный минимум на душу населения в 1 квартале 2017 года составил 9438 руб., в том числе по социально-демографическим группам: для трудоспособного населения – 10069 руб., для детей – 9914 руб., для пенсионеров – 7831 руб. Стоимость потребительской корзины установлена в размере 8816 руб., в том числе для трудоспособного населения – 8959 руб., для детей – 9914 руб., для пенсионеров – 7831 руб.

Динамика заработной платы за январь-март 2017 года (в % к соответствующему периоду 2016 года)



Финансовая деятельность организаций. В январе-марте 2017 года сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил 669,5 млн. руб., что на 18,5% больше соответствующего периода 2016 года. Получили прибыль 112 организаций в размере 2,7 млрд. руб. (134,8% к январю-марту 2016 года).

Прибыль организаций обрабатывающих производств за 1 квартал 2017 года увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, по добыче полезных ископаемых – на 5%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром – в 2,5 раза, строительных организаций – в 11 раз, предприятий, осуществляющих деятельность в области информации и связи – в 2,8 раза. В целом по области доля прибыльных организаций в отчетном периоде составила 54,6%.

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь-март 2017 года исполнен с профицитом в размере 0,2 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 8,9 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области исполнены в сумме 8,7 млрд. руб.

Собственные доходы за январь-март 2017 года консолидированного бюджета Курганской области составили 5,3 млрд. руб. (116,6% к соответствующему периоду 2016 года). Основные источники собственных доходов консолидированного бюджета области в январе-марте 2017 года – налог на доходы физических лиц (35,5% в собственных доходах), налог на прибыль организаций (27,9%).

Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 75,4% расходов консолидированного бюджета Курганской области или 6,6 млрд. руб.

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь-март 2017 года с профицитом в сумме 35,3 млн. руб. Собственные доходы областного бюджета составили 4,1 млрд. руб. (119,0% к соответствующему периоду 2016 года). В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты муниципальным образованиям занимают 31,6%.

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, индустриальная, 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 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 точечно 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, выставленная 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, Рябково, 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 за-

стройки. 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 нежилкой 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 рыночной 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 15 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 место-

положения;

– 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 сельскохозяйственного назначения 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.)

Формирование рыночной конъюнктуры в 2010г. происходило под влиянием кризисных тенденций на рынке недвижимости, наблюдаемых с конца 2008г.: в период с конца 2008г. в течение 1 полугодия 2009г. происходило значительное снижение цен как в сегменте жилой, так и коммерческой недвижимости, по оценкам экспертов, величина падения достигла 40% в сегменте жилой и более 40% в сегменте коммерческой от уровня цен на конец 2007г. (когда был отмечен пик роста). Начиная со второго полугодия 2009г. до начала 2011г. рынок находился в состоянии стабилизации, прекратилось падение, однако роста цен отмечено не было, ситуация характеризовалась крайне низкой деловой активностью, вызванной отсутствием платежеспособного спроса. В 2011г. отмечен плавный рост уровня цен и количества сделок на рынке недвижимости, в 2012г. можно говорить о стабилизации цен. 2013-2016гг., первый квартал 2017г. свидетельствуют о наличии стабильного уровня цен с плавной тенденцией повышения на весенний период.

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 является 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 обязательств 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, промышленно-

го 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.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться:

- с позиций *рыночной стоимости имущества*;

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

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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 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 объ-

екту-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 фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной 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 рыночной 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 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 рыночной 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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁰

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 | 16,9 | 10,1 | 23,7 |

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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹¹

¹⁰ стр.314, т. 93

¹¹ стр.92, т.23

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 |
| I | 1 | 1,15 | 1,28 | 1,41 | 1,67 | 1,37 |
| II | 0,87 | 1 | 1,11 | 1,22 | 1,45 | 1,19 |
| III | 0,78 | 0,9 | 1 | 1,1 | 1,3 | 1,07 |
| IV | 0,71 | 0,82 | 0,91 | 1 | 1,19 | 0,97 |
| V | 0,6 | 0,69 | 0,77 | 0,84 | 1 | 0,82 |
| VI | 0,73 | 0,83 | 0,94 | 1,03 | 1,22 | 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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹² 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 0,78 до 0,81, среднее значение 0,79, обратный коэффициент равен $1/0,79=1,27$

Корректировка технического состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹³ 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 ре- | 1,08 | 1 | 0,86 | 0,7 |

¹² стр. 109, т.25

¹³ стр. 185, т. 58

| монта | | | | |
|-------------------|------|------|------|------|
| среднее состояние | 1,26 | 1,17 | 1 | 0,82 |
| отделка "люкс" | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Площадь помещения/здания (фактор масштаба)

Масштаб объекта оказывает влияние на формирование рыночной 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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁴, 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 |
| меньше 100 | 1 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,3 | 1,36 | 1,41 | 1,44 |
| 100-250 | 0,93 | 1 | 1,1 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,2 | 1,22 |
| 500-750 | 0,8 | 0,86 | 0,94 | 1 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,9 | 0,96 | 1 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1 | 1,04 | 1,06 |
| 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1 | 1,02 |
| больше 2000 | 0,7 | 0,74 | 0,82 | 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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁵ 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 0,89 до 0,91, среднее 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 рыночной 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 характеристика-

¹⁴ стр. 133, т. 38

¹⁵ стр. 145, т.40

ми. 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 правило¹⁶: 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;

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.

¹⁶ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

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

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---|---|---|--|---|
| Описание объекта | Административное здание, 4 этажное с земельным участком | Административное здание института, 3 этажа, склад 50 кв. м., офис, учебные классы, земля в собственности 2,3 сотки | Отдельстоящее здание. Здание свободного назначения 1100 кв.м. Первый и второй этаж площадью около 800 кв.м. + подвальное помещение. В данный момент используется как офисное здание(успешно сдается в аренду).хорошая парковка. | Помещение находится в офисном здании. Офисное трехэтажное здание с ремонтом под "ключ", 1100 кв.м., Первая линия ул. Б. Петрова, собственная газовая котельная, парковочные места, пропускной пункт на въезде. | Здание |
| Материал стен | ж/бетон, кирпич | кирпич/бетон | кирпич/бетон | кирпич/бетон | кирпич/бетон |
| Тип: Здание/помещения | здание | здание | здание | помещение | здание |
| Расположение в городе | центры административных районов | районы крупных автомагистралей города | районы крупных автомагистралей города | районы крупных автомагистралей города | районы крупных автомагистралей города |
| Красная линия | да | да | нет | да | нет |
| Текущее использование | административное (офисное) | административное | административное | административное | административное |
| Адрес, район | Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2 | г. Курган, ул. Химмашевская,9 | г. Курган, ул. Куйбышева, 144в | г. Курган, ул. Бурова-Петрова, 118 | г. Курган, ул. Куйбышева, 144 |
| Источник информации | объект оценки | https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_800_m_754280331 | https://kurgan.n1.ru/view/13192251/ | https://kurgan.n1.ru/view/13216913/?open_card_kn | https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_ofisnye_pomescheniya_4268_m_251531797 |
| Площадь здания, м ² | 5608,2 | 800 | 1100 | 1100 | 4268 |
| Цена объекта - аналога, руб. за объект | | 9 500 000 | 13 000 000 | 15 000 000 | 34 997 600 |
| Цена объекта - аналога, руб. за объект без НДС | | 8 050 847 | 11 016 949 | 12 711 864 | 29 658 983 |
| Цена объекта -аналога, руб./кв.м. без НДС | | 10 064 | 10 015 | 11 556 | 6 949 |
| Права на недвижимость | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Цена после корректировки, руб. | | 10 064 | 10 015 | 11 556 | 6 949 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | встроенное | Собственность |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 10 064 | 10 015 | 11 556 | 6 949 |
| Условия продажи | | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка | | 0,763 | 0,763 | 0,763 | 0,763 |
| Цена после корректировки, руб. | | 7 678 | 7 642 | 8 817 | 5 302 |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 7 678 | 7 642 | 8 817 | 5 302 |
| Местоположение | центры административных районов | районы крупных автомагистралей города | районы крупных автомагистралей города | районы крупных автомагистралей города | районы крупных автомагистралей города |
| Корректировка | | 1,19 | 1,19 | 1,19 | 1,19 |
| Цена после корректировки, руб. | | 9 137 | 9 094 | 10 493 | 6 310 |

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|--|
| Тип объекта | здание | здание | здание | помещение | здание |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб. | | 9 137 | 9 094 | 11 659 | 6 310 |
| Материал стен | кирпич/бетон | кирпич/бетон | кирпич/бетон | кирпич/бетон | кирпич/бетон |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб. | | 9 137 | 9 094 | 11 659 | 6 310 |
| Площадь здания или помещения, м ² | 5608,2 | 800 | 1100 | 1100 | 4268 |
| Корректировка площадь | | 0,9 | 0,94 | 0,94 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 8 224 | 8 548 | 10 959 | 6 310 |
| Техническое состояние | современный стандартный ремонт, среднее состояние | современный стандартный ремонт, среднее состояние | современный стандартный ремонт, среднее состояние | современный стандартный ремонт, среднее состояние | отделка отсутствует, требуется полная замена |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,26 |
| Цена после корректировки, руб. | | 8 224 | 8 548 | 10 959 | 7 950 |
| Красная линия | да | да | нет | да | нет |
| Корректировка | | 1,00 | 1,27 | 1,00 | 1,27 |
| Цена после корректировки, руб. | | 8 224 | 10 820 | 10 959 | 10 063 |
| Характер предполагаемого использования | административное (офисное) | административное | административное | административное | административное |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 8 224 | 10 820 | 10 959 | 10 063 |
| Стоимость 1 м ² , руб. | | 8 224 | 10 820 | 10 959 | 10 063 |
| Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения | | 18% | 8% | 5% | 45% |
| 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.) | | 2 | 3 | 4 | 1 |
| Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб. | | | 10 281 | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. | | | 57 657 000 | | |

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 рыночной 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 использо-

вания 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 ры-

ночных 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, инженерным 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 рыночной 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. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016».¹⁷ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование к ценам на земельные участки под индустриальную

¹⁷ Стр.293, т.80

застройку¹⁸ изменяется в интервале от 12,2% до 25,1%. В данном отчете было принято решение использовать максимальную величину уторгования 25,1% с учетом того факта, что земля не имеет рыночной привлекательности и самостоятельной стоимости в отрыве от стоимости расположенного на ней объекта недвижимости.

Корректировка на вид разрешенного использования

Для формирования рыночной 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.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁹.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка²⁰. Данная поправка была рассчитана при исследовании результатов кадастровой оценки. В исследовании показано, что кадастровая стоимость, которая не учитывает размер участка, не отражает реальную рыночную стоимость с учетом фактора, связанного с размером земельного участка. Эксперт считает проведенное исследование вполне универсальным, применимым к земельным участкам различного назначения расположенным в населенных пунктах Курганской области.

Таблица 20 - Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков на размер их площади (Ks)

| № п/п | Площадь участка, м2 | Коэффициент поправки (Ks) |
|-------|--|---------------------------|
| 1 | до 5 000 включительно | 1,35 |
| 2 | от 5 000 до 10 000 включительно | 1,25 |
| 3 | от 10 000 до 50 000 включительно | 1,06 |
| 4 | от 50 000 до 100 000 включительно | 1,00 |
| 5 | от 100 000 до 250 000 включительно | 0,93 |
| 6 | от 250 000 до 500 000 включительно | 0,88 |
| 7 | от 500 000 до 1 000 000 включительно | 0,83 |
| 8 | от 1 000 000 до 2 500 000 включительно | 0,78 |
| 9 | от 2 500 000 до 5 000 000 включительно | 0,75 |
| 10 | от 5 000 000 и выше | 0,71 |

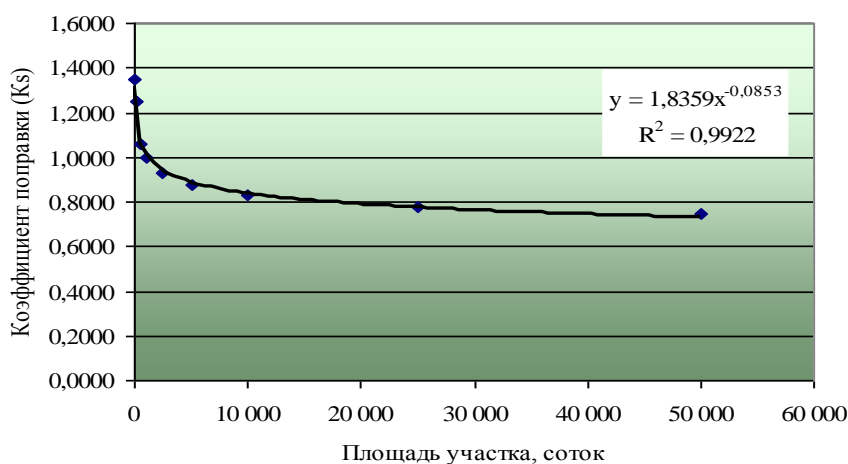
В качестве базового размера принят интервал от 10 000 до 50 000 кв.м. Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

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

¹⁸ Разрешенное использование объекта оценки – для производственных целей

¹⁹Источник информации: А.Д. Власов «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

²⁰там же.



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

Формула 1.

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Поправка по фактору площади участка рассчитывалась на основе следующей формулы:

Формула 2.

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для аналогов приведен ниже:

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---------------|------------|------------|------------|
| Площадь, кв.м. | 4528 | 2 600 | 4 000 | 1 700 |
| Коэффициент | 1,33 | 1,39 | 1,34 | 1,44 |
| Корректировка на масштаб (размер) участка | | 0,95 | 0,99 | 0,92 |

Корректировка на передаваемые имущественные права

По данному фактору корректировка рассчитывалась на основании результатов исследования, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016»²¹. Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к цене аналогичных участков в собственности изменяется в доверительном интервале от 0,85 до 0,86. В данном отчете применялось среднее значение, равное 0,85 (обратный коэффициент 1,18).

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

Заключительным этапом является установление стоимости объекта оценки на

²¹ Стр.142, т.41

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 правило²²: 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;

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.

²² Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

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://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_255235350 | https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1211920636 | https://kurgan.n1.ru/view/14779122/ |
| Описание объекта | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. 1 линия | 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. Омская, 140К | Курганская область, Курган р-н Центральный, ул Куйбышева, 120 | Курганская область, Курган, ул. Бурова-Петрова |
| Площадь, м2. | 4528 | 2 600 | 4 000 | 1 700 |
| Цена объекта - аналога, руб. за объект | | 1 600 000 | 3 500 000 | 1 500 000 |
| Цена объекта - аналога, руб. за кв.м. | | 615 | 875 | 882 |
| Права на землю | Собственность | Аренда | Собственность | Аренда |
| Условия финансирования. | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия продажи. | Рыночные | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка на торг | | 0,749 | 0,749 | 0,749 |
| Корректировка на передаваемые имущественные права | | 1,18 | 1,00 | 1,18 |
| Корректировка на масштаб площадей | | 0,95 | 0,99 | 0,92 |
| 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. | | 517 | 648 | 715 |
| Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения | | 16% | 26% | 19% |
| 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.) | | 3 | 1 | 2 |
| Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб. | | | 605 | |
| Стоимость земельного участка, руб. | | | 2 740 000 | |

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.²³

Метод валового рентного мультипликатора²⁴ основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной 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, напри-

²³ "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

²⁴ <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.

мер, - 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 объектов 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 рыночной стоимости.

Следует иметь в виду, 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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.²⁵

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в расширенном интервале от 9,1 до 15,2%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось значение по верхней границе интервала в размере 15,2%.

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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.²⁶ 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 | 4,7 | 12,1 |

²⁵ Стр.243, т.77

²⁶ стр.300, т. 91

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- 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 1 по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Корректировка на месторасположение

Для объектов *офисно-торгового назначения* фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости. Подобранные объекты-аналоги не имеют отличий по данному фактору, все объекты расположены на «красной» линии застройки в оживленных районах, корректировка равна 1 для всех аналогов.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*²⁷ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | аналог | | | |
|--|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| без отделки | 1 | 0,91 | 0,78 | 0,64 |
| требует косметического ремонта | 1,09 | 1 | 0,86 | 0,7 |
| среднее состояние | 1,28 | 1,17 | 1 | 0,82 |
| отделка "люкс" | 1,57 | 1,43 | 1,23 | 1 |

Корректировка на этажность размещения В соответствии с результатами исследования экспертного мнения, опубликованными издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*²⁸, отношение удельной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже, в среднем составляет 0,86; отношение удельной ставки объекта в цоколе к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже, в среднем составляет 0,82. Отношение удельной цены помещения на 2 и выше этаже к удельной цене по-

²⁷ стр. 185, т. 59

²⁸ стр. 163, т.48

мещения в цоколе составит $0,86/0,82=1,05$.

Площадь помещения/здания (фактор масштаба)

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

Для объектов офисно-торгового назначения корректировка определена в соответствии с результатами исследования, опубликованными в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*²⁹, корректировочный коэффициент для аналога в зависимости от площади определяется по следующей матрице:

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | аналог | | | | | | | |
|--|------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------------|
| | меньше 100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | больше 2000 |
| меньше 100 | 1 | 1,07 | 1,17 | 1,24 | 1,29 | 1,34 | 1,39 | 1,42 |
| 100-250 | 0,94 | 1 | 1,09 | 1,16 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,33 |
| 250-500 | 0,86 | 0,92 | 1 | 1,06 | 1,10 | 1,15 | 1,2 | 1,21 |
| 500-750 | 0,81 | 0,86 | 0,94 | 1 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | 1,14 |
| 750-1000 | 0,78 | 0,83 | 0,91 | 0,96 | 1 | 1,04 | 1,08 | 1,10 |
| 1000-1500 | 0,75 | 0,8 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1 | 1,04 | 1,06 |
| 1500-2000 | 0,72 | 0,77 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1 | 1,02 |
| больше 2000 | 0,71 | 0,75 | 0,82 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 0,98 | 1 |

Корректировка для каждого аналога определена в соответствии с приведенными матрицами.

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 рыночной 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 правило³⁰: Чем

²⁹ стр. 133, т. 39

³⁰ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с, Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

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;

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 таблицах 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 5-этажном здании, 5-этаж | Офисные помещения офисном здании, цокольный этаж | Офисные помещения офисном здании, 2-этаж | Офисные помещения в офисном здании, 2-этаж |
| Предполагаемое использование | административное (офисное) | административное, свободное | административное, свободное | административное, свободное | административное, свободное |
| Адрес, район | Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Небези-на, №3, строение №2 | Курганская обл., г. Курган, ул. Ленина, 5 | Курганская обл., г. Курган, ул. Куйбышева, 12 | Курганская обл., г. Курган, ул. Бурова-Петрова, 117 | Курганская обл., г. Курган, ул. Куйбышева, 12 |
| Источник информации | ин- объект оценки | https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_0_m_109803506_7 | https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_330_m_895579287 | https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_25_do_150_m_7 | https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_120_m_895550429 |

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 69760758 | Аналог № 4 |
|--|--|--|--|--|--|
| Площадь (арендопригодная), м2 | 3628,5 | 1100 | 330 | 150 | 120 |
| Арендная ставка, руб. | определяется | 350 | 470 | 400 | 470 |
| Передаваемые права на недвижимость | пользование | пользование | пользование | пользование | пользование |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 350 | 470 | 400 | 470 |
| Условия сделки | Рыночные | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка | | 0,879 | 0,879 | 0,879 | 0,879 |
| Цена после корректировки, руб. | | 308 | 413 | 352 | 413 |
| Состояние рынка | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 308 | 413 | 352 | 413 |
| Этаж расположения | со 2 по 4 | 5 | цоколь | 2 | 2 |
| Корректировка | | 1 | 1,05 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 308 | 433 | 352 | 413 |
| Включение/исключение 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, руб. | | 308 | 433 | 352 | 413 |
| Площадь, м2 | 3628,5 | 1100 | 330 | 150 | 120 |
| Корректировка | | 0,95 | 0,82 | 0,75 | 0,75 |
| Цена после корректировки, руб. | | 292 | 355 | 264 | 310 |
| 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. | | 292 | 355 | 264 | 310 |
| 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. | | 292 | 355 | 264 | 310 |
| Характер использования | ис- административное (офисное) | административное, свободное | административное, свободное | административное, свободное | административное, свободное |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 292 | 355 | 264 | 310 |
| Развитость инфраструктуры | высокая | высокая | высокая | высокая | высокая |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена после корректировки, руб. | | 292 | 355 | 264 | 310 |
| Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.) | | 292 | 355 | 264 | 310 |
| Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения | | 16% | 24% | 34% | 34% |
| 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 | | 3 | 2 | 1 | 1 |

| Характеристика | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|
| убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.) | | | | | |
| Средневзвешенное по рангу значение арендной ставки для помещений 2-4 этажей, руб. с учетом НДС | | | | 309 | |
| 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 | | | | 359 | |
| Арендная ставка для помещений 2-4 этажей без НДС, руб. | | | | 262 | |
| Арендная ставка для помещений 1 этажа без НДС, руб. | | | | 304 | |

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

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 17,9% от величины доходов³¹ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (интервал от 17,1% до 18,8%, среднее значение 17,9%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 17,9%³² для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (интервал от 6,8% до 17,9%, 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 | 304 | 262 |
| 2 Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД | 17,90 | 17,90 |
| 3 Арендопригодная площадь помещений, м2 | 914,8 | 2 713,7 |

³¹ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.229, т.72

³² Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.215, т.68

| | | | |
|----|--|------------|------------|
| 4 | Потенциальный валовой доход, руб. в год | 3 339 795 | 8 527 457 |
| 5 | Коэффициент недозагрузки, %. | 17,90 | 17,90 |
| 6 | Действительный валовой доход, руб. в год | 2 741 972 | 7 001 042 |
| 7 | Операционные расходы, руб. в год | 597 823 | 1 526 415 |
| 8 | Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%) | 164 518 | 420 063 |
| 9 | Чистый операционный доход, руб. в год | 1 979 630 | 5 054 565 |
| 10 | Текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов, доли | 0,1520 | 0,1520 |
| 11 | Стоимость объекта оценки, руб.(без НДС) | 13 024 000 | 33 254 000 |
| 12 | ИТОГО | | 46 278 000 |

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 | 57 657 000 | 46 278 000 | не применялся |

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная 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 синте-

за 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 | 50 | 50 |
| 2 | Полнота информации | 0 | 50 | 50 |
| 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 | 50 | 50 |
| 7 | Сумма баллов (01+02+03+04+05+06) | 0 | 300 | 300 |
| 8 | Удельные весовые показатели, % (07/6) | 0,00 | 50,00 | 50,00 |

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

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

где V – рыночная 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 | Рыночная 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. 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. | 57 657 000 | 0,5 | 46 278 000 | 0,5 | не применялся | 0 | 52 000 000 |

Площадь: 4528 кв.м. Адрес
(местоположение): Россия,
Курганская обл., г. Курган,
ул. Неvejина, 3. Кадаст-
ровый номер:
45:25:070105:159

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на
07.06.2017г. составляет (без НДС):**

| Наименование объекта | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. (округленно) |
|---|--------------------|---|
| Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: об- щая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неве- жина, №3, строение №2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 с правом собственности земельного участка: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунк- тов – для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неве- жина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159 | 66:41:0401033:1313 | 52 000 000 |

52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) 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 - 49 260 000 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 – 2 740 000 рублей.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объектов проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 07.06.2017 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 раздельно, 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 рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 07.06.2017 г., составляет (без учета НДС):

52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) 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 - 49 260 000 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 – 2 740 000 рублей.

Отчет
подготовил оценщик:



Безденежных М. С.

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. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
13. Ресурсы сети интернет.

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

Файл Печать Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Отправленные x Продажа комм. x Объявление №1 x Объявление №1 x Объявление №1 x Объявление №1 x Объявление №1 x Объявление №1 x Объявление №1 x Продажа комм. x +


https://kurgan.n1.ru/view/13192251/ 50% 45 ру

Недвижимость в Кургане: Коммерческая недвижимость - Центральный район - ул. Куйбышева - Отдельностоящее здание

Продам отдельностоящее здание, Куйбышева, 144в

13 000 000 ₪ 11 818 ₪ за м²

Курган, Центральный район



Агентство недвижимости
Агентство недвижимости
Свободное

+7 912 835-90-40

Перезвонить мне
Написать сообщение
Пожаловаться

Помещение под магазин 45
Помещение под салон красоты 15
Помещение под автосервис 10
Помещение под кафе 8
Помещение под гостиницу 6
Помещение под фитнес-центр 4
Помещение под медицинский центр 3

Детали: сигнализация, автостоянка, парковка, телефон. Сделка без комиссии. Отдельностоящее здание. Здание свободного назначения 1100 кв.м. Первый и второй этаж площадью около 800 кв.м. - подвальное помещение. В данный момент используется как офисное здание(условно сдается в аренду) хороша парковка. Можно провести реконструкцию и использовать под магазин,производственное здание и т.д. Более подробно по телефону или при личной встрече.

| Параметры | Назначение помещения |
|----------------|--------------------------|
| Общая площадь | 1100 м² |
| Отдельный вход | есть |
| Интернет | есть |
| | Магазин, выставочный зал |

Обновлено 01.06.2017, опубликовано 20.06.2016

Файл Печать Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

(63) Входящие - Почта Mail x Объявление №17230257 - п. x Объявление №13216913 - п. x +

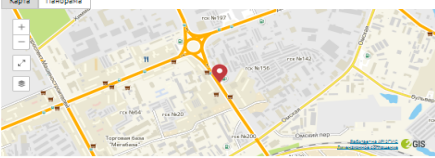
https://kurgan.n1.ru/view/13216913?open_card_kn 50% 45 ру

Недвижимость в Кургане: Коммерческая недвижимость - Центральный район - ул. Бурова-Петрова - Офисное помещение

Продам офисное помещение, Бурова-Петрова

15 000 000 ₪ 18 636 ₪ за м²

Курган, Центральный район



Агентство недвижимости
АН Провинция
Анатолий Александрович

+7 912 836-88-05
+7 963 003-12-20

Перезвонить мне
Написать сообщение
Пожаловаться

Помещение под магазин 45
Помещение под салон красоты 15
Помещение под автосервис 10
Помещение под кафе 8
Помещение под гостиницу 6
Помещение под фитнес-центр 4
Помещение под медицинский центр 3

Детали: Сделка без комиссии. Помещение находится в офисном здании. Офисное трехэтажное здание с реконтом под "холл", 1100 кв.м., Первая линия ул. Б. Петрова, собственная газовая котельная, парковочные места, прогулочный пункт на вьезде.

Параметры

| | |
|----------------|---------|
| Общая площадь | 1100 м² |
| Отдельный вход | нет |
| Интернет | нет |

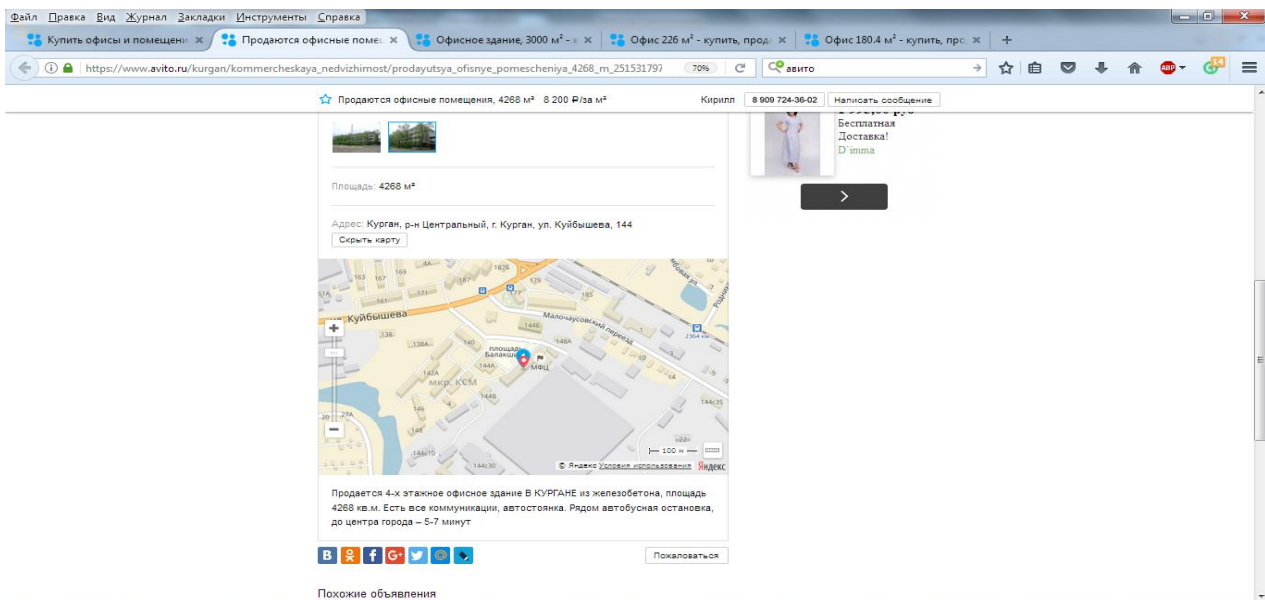
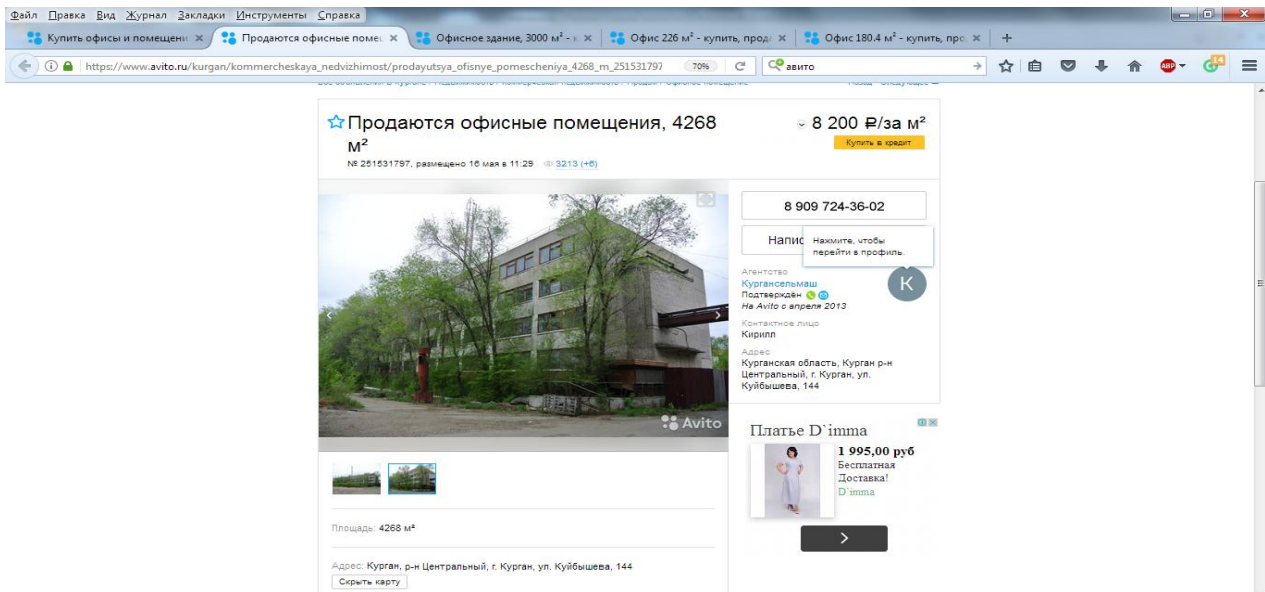
Обновлено 05.06.2017, опубликовано 23.12.2015

Расположение и инфраструктура

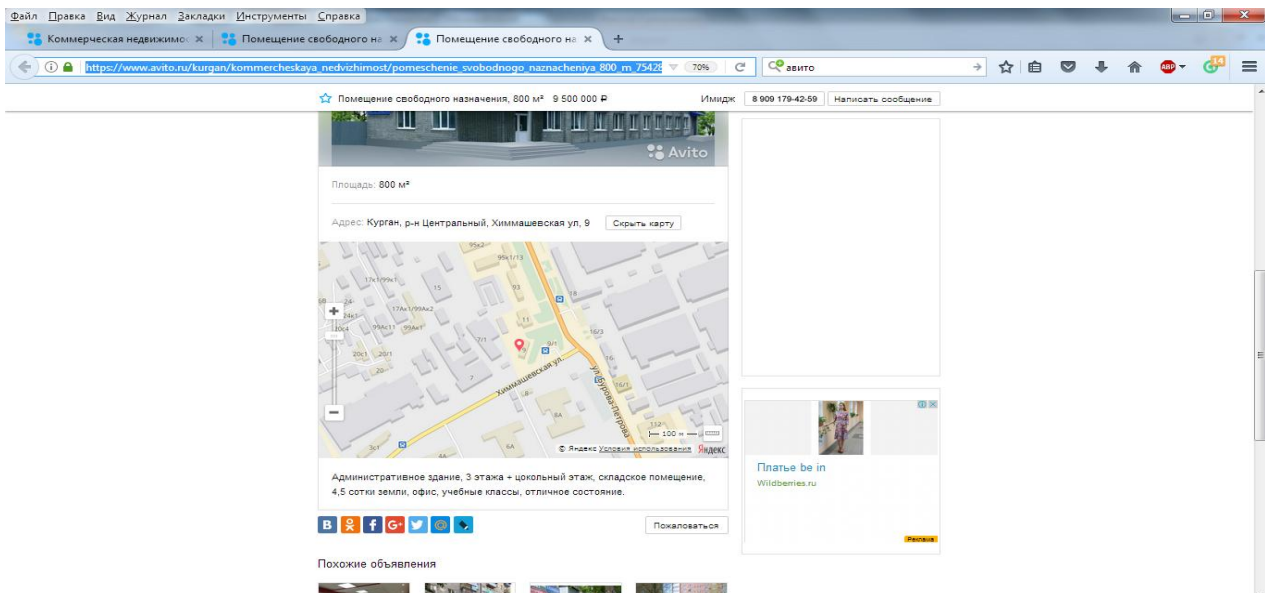
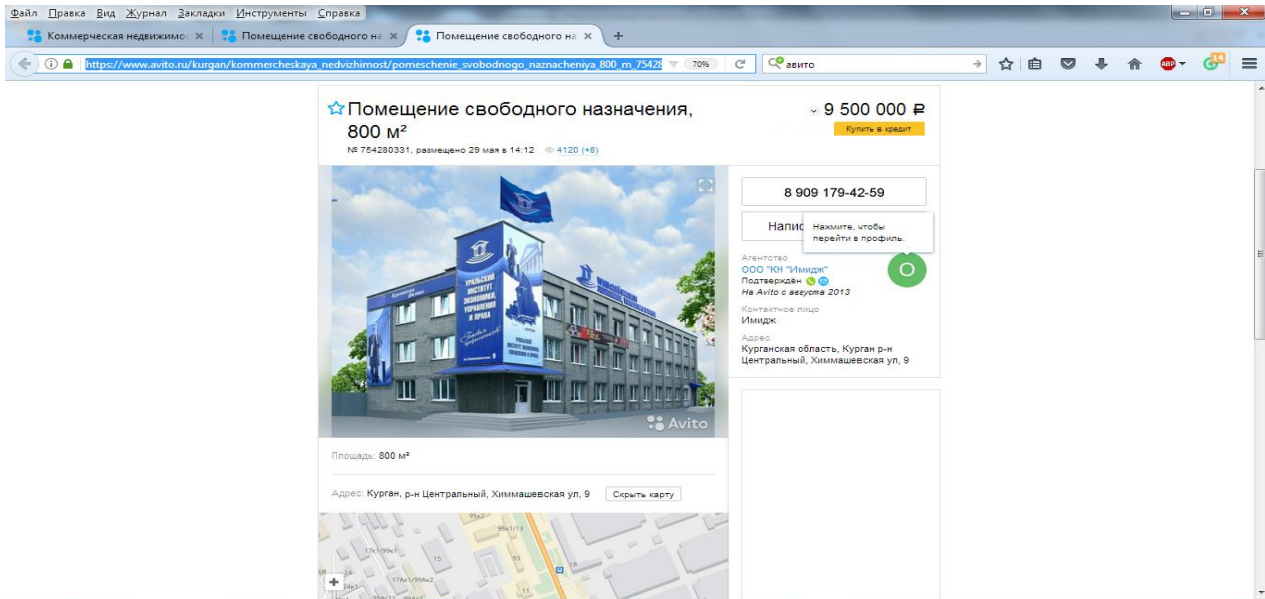
Карта Панорама

☺ Кафе, рестораны ☺ Магазины ☺ Бизнес-центры ☺ Торговые центры ☺ Потенцие объявления

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Аренда коммер: x Офис 120.7 м² - x Офис 1100 м² - x Офис 330 м² - x Офис 211.7 м² - x Офисное поме: x Офис 120 м² - x Офисное поме: x Объявление №: x +

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofs_1100_m_109803506/ 70% авито

★ Офис 1100 м²
№ 1098035067, размещено 12 мая в 09:36 406 (+5)

350 Р/в месяц за м²
Залог 700 Р, без комиссии

8 951 262-99-22

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Курган АРР

Адрес
Курганская область, Курган р-н
Центральный, ул. Ленина 5

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

3108 объявлений агентства


Площадь: 1100 м²

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Аренда коммер: x Офис 120.7 м² - x Офис 1100 м² - x Офис 330 м² - x Офис 211.7 м² - x Офисное поме: x Офис 120 м² - x Офисное поме: x Объявление №: x +

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofs_1100_m_109803506/ 70% авито

★ Офис 1100 м² 350 Р/в месяц за м² Курган АРР 8 951 262-99-22 Написать сообщение



Предлагаются в аренду офисные помещения площадью 1100 кв.м по адресу Курган: ул. Ленина д. 5, 5й этаж.
От собственника. Без комиссии.
Основные характеристики и преимущества помещения:

- помещение коридорного типа;
- парковка;
- удобное местоположение, в шаговой доступности остановки общественного транспорта
- телефон, интернет
- пожарная, охранная сигнализация
- пост охраны на 1 этаже

Стоимость аренды 350 руб/м2 (все включено)

Сдается весь этаж целиком

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Елена Шокурова - Консультант по коммерческой недвижимости.

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Аренда коммерче... x Офис 120.7 м² - ку... x Офис 330 м² - куп... x Офис 211.7 м² - ку... x Офисное помеще... x Офис 120 м² - куп... x Офисное помеще... x Объявление №150... x

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_330_m_895579287

70%

авито

★ Офис 330 м²
№ 895579287, размещено сегодня в 09:41 | 646 (+13)

470 руб/в месяц за м²
Залог 940 руб. Без комиссии
Купите в кредит

8 951 262-99-22

Написать сообщение

Агентство
Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Курган АРР



Адрес
Курганская область, Курган р-н
Центральный, ул Кулибышева, 12

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.

3106 объявлений агентства

Площадь: 330 м²

Адрес: Курган, р-н Центральный, ул Кулибышева, 12 | Скрыть карту

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Аренда коммерче... x Офис 120.7 м² - ку... x Офис 330 м² - куп... x Офис 211.7 м² - ку... x Офисное помеще... x Офис 120 м² - куп... x Офисное помеще... x Объявление №150... x

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_330_m_895579287

70%

авито

★ Офис 330 м² 470 руб/в месяц за м² Курган АРР | 8 951 262-99-22 | Написать сообщение

3106 объявлений агентства


Платье be in
Wildberries.ru

ЖК Плеханово
Тюмень
Спецусловия

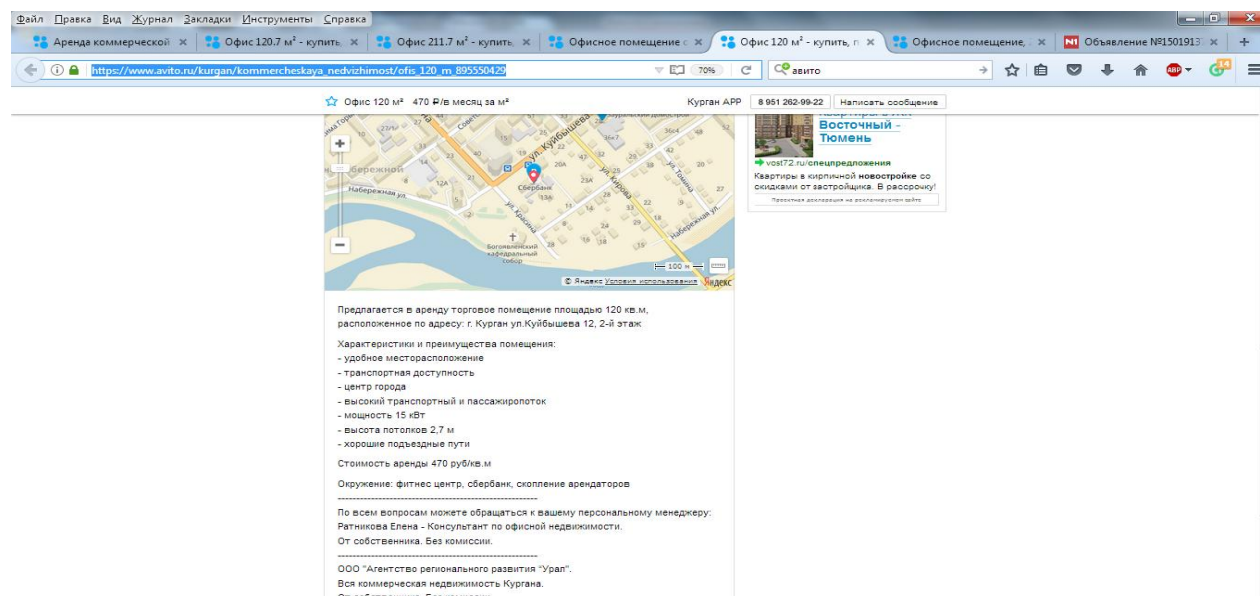
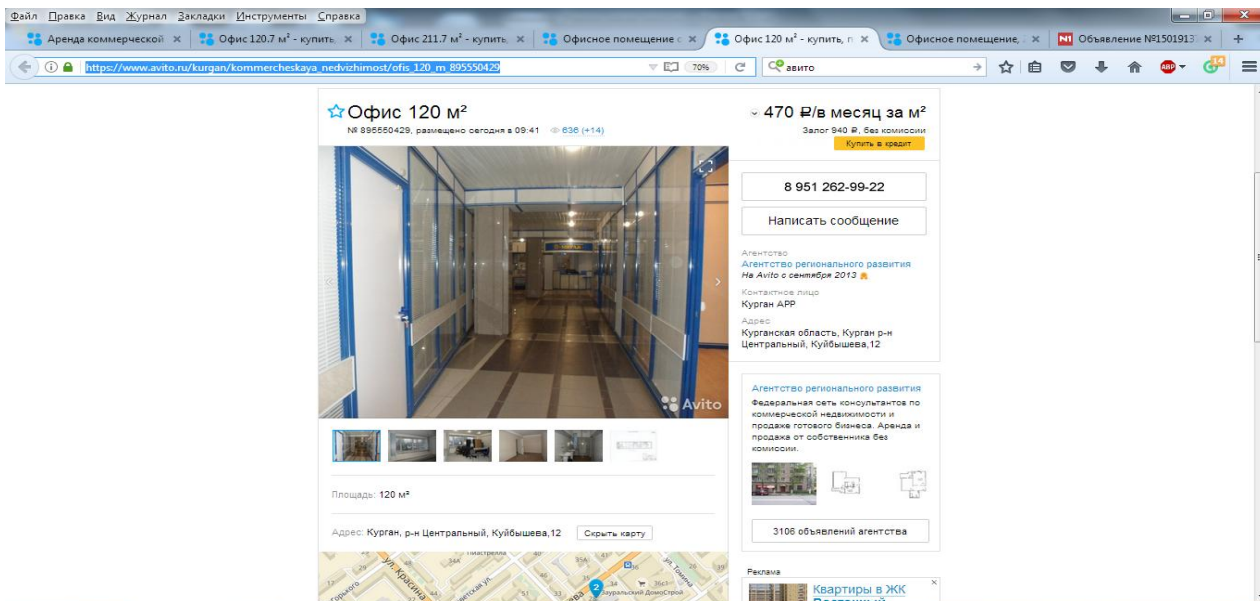
ЖК Плеханово р/кв/квартир-с-выгодой
Квартиры от застройщика выгодой. Специал. Расрочкой. Программой. Успеете?

Посетите декларацию на реконструкцию ЖСК

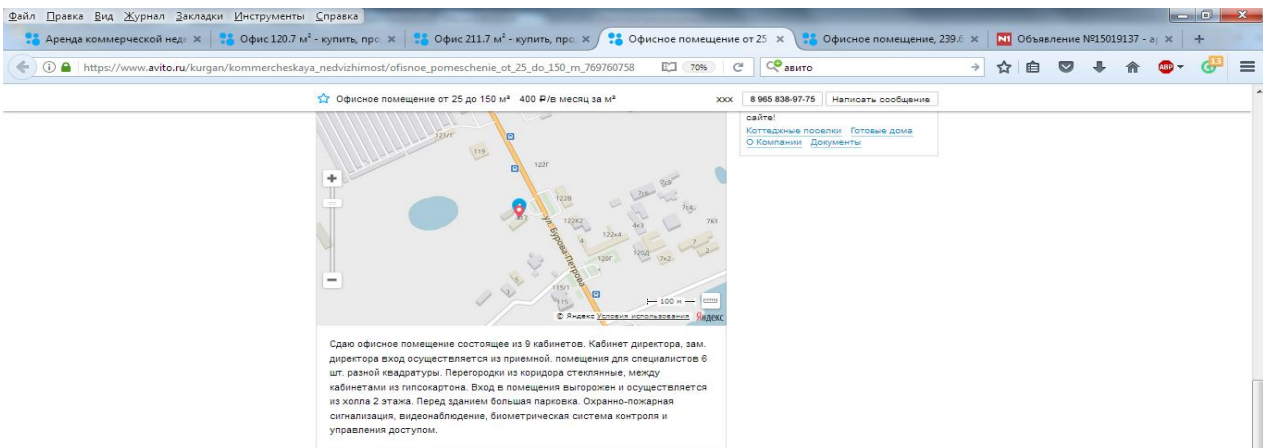
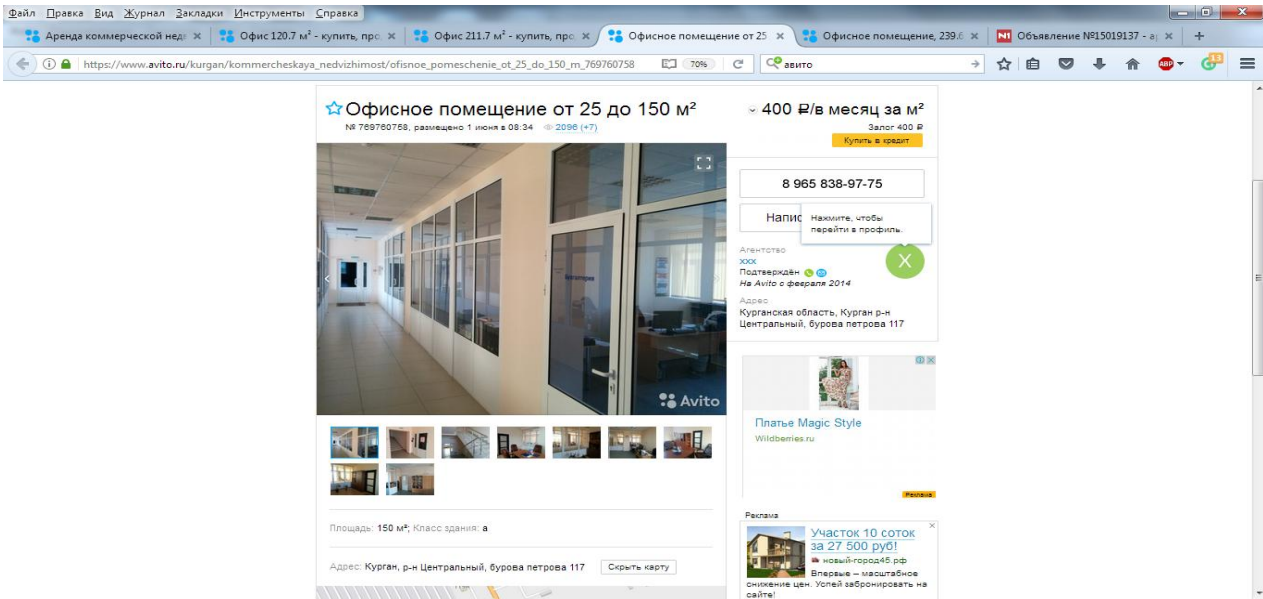
Аренда офисного помещения на цокольном этаже 330 кв. м.
по адресу: г. Курган
ул. Кулибышева 12
Нежилое (офисное) здание
Текущее физическое состояние – отличное.
1-й этаж здание занято юридическим арендатором - Сбербанком
Преимущества помещения:
- первая линия;
- территория с парковкой;
- все коммуникации в отличном состоянии;
- выгодное расположение, рядом крупные ТЦ, оживленная транспортная артерия, большой трафик.
Аренда - 470 руб./кв.м.
Возможна планировка под арендатора.



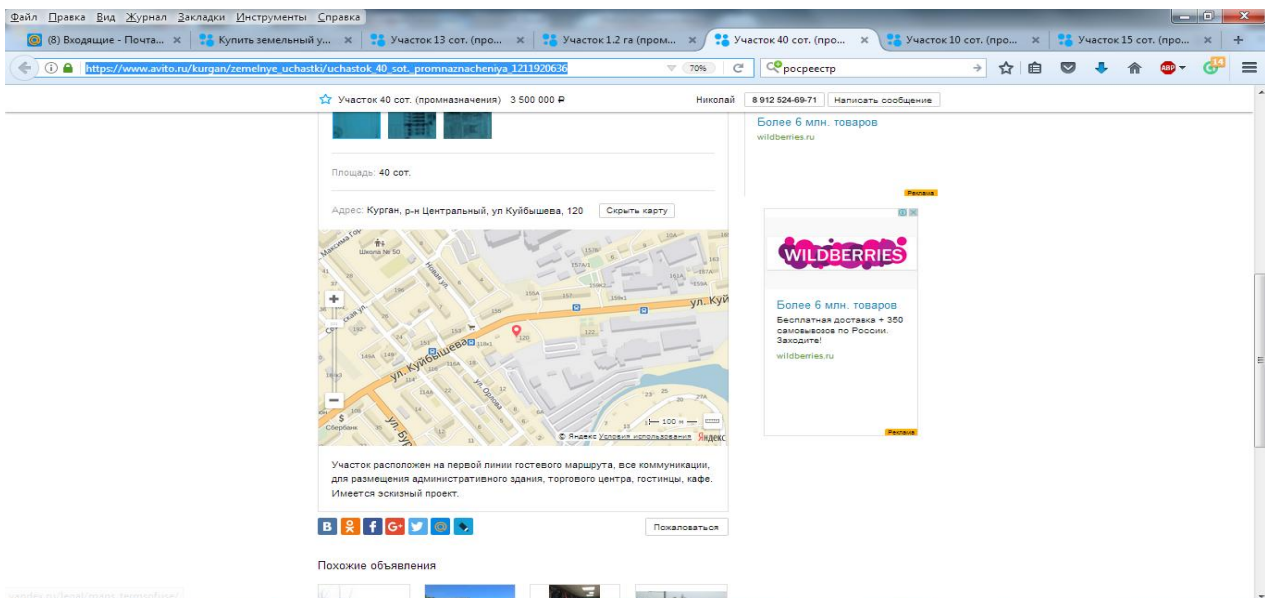
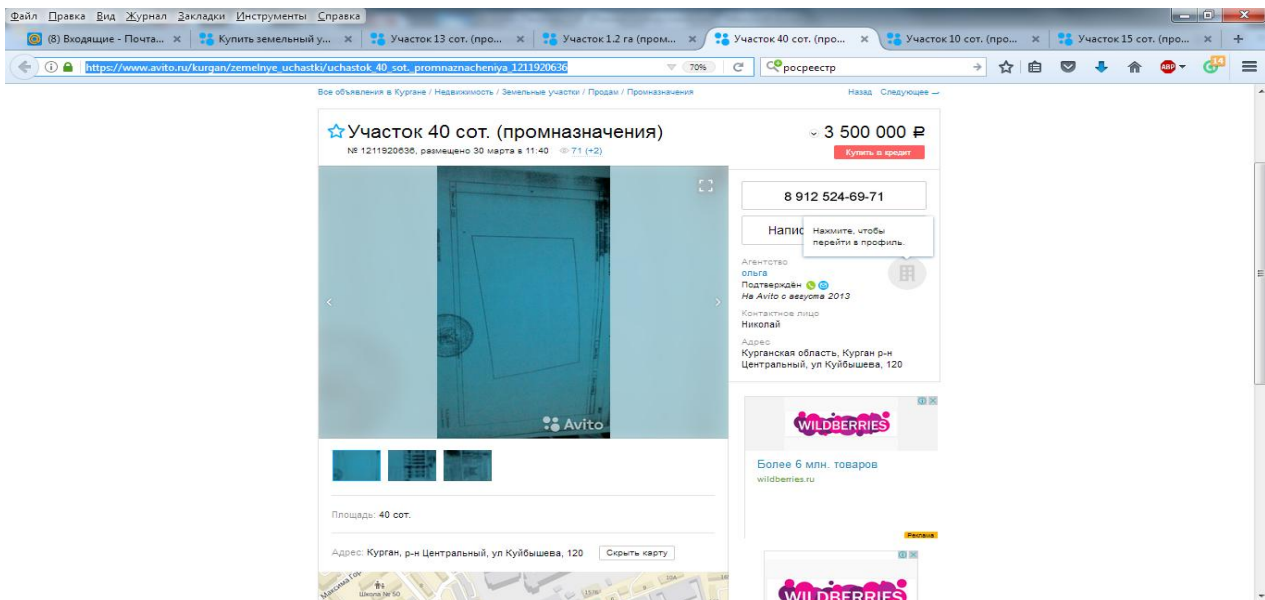
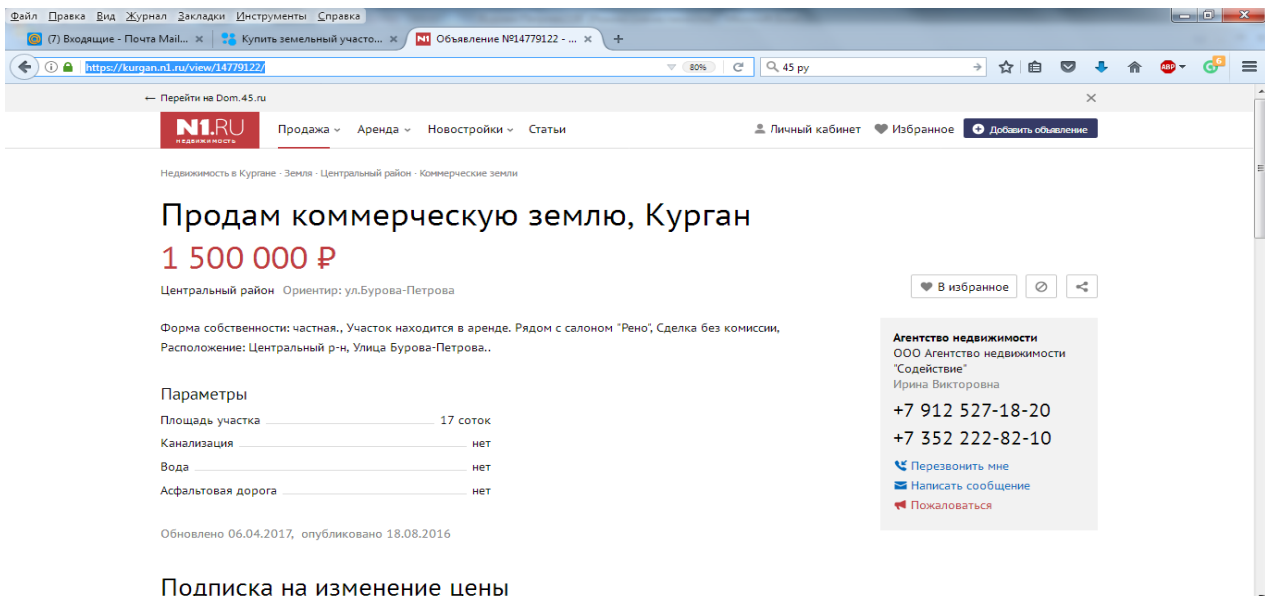
КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

Участок 26 сот. (промназначения)
 № 255235350, размещено 19 марта в 13:29 • 2238 (+2)

Площадь: 26 сот.
 Адрес: Курган, р-н Восточный [Скрыть карту](#)

8 908 833-14-94
 Написать сообщение
 Напишите, чтобы перейти в профиль.

Агентство: Лесная Линия
 Подтвержден
 На Avito с октября 2012
 Адрес: Курганская область, Курган р-н Восточный

Распродажа модной одежды
 Новые коллекции одежды и обуви Zimba 2015/16. Заходите!

Более 6 млн. товаров
[wildberries.ru](#)

Продам участок 2600м кв., по адресу Омская-140К, р-он ресторана "7 и я".
 Находится вдоль дороги, с лева за зданием "John Deere".
 Земля в аренде.
 Оформлено незавершенное строительство КПП (есть се-во).
 Рядом есть газ, электричество.
 На расстоянии 200м от земельного участка продается офисное помещение, 80м кв., 3-ий этаж в 3-х этажном здании - в том же здании где находится компания "John Deere".