



ОТЧЕТ

По оценке объекта оценки – недвижимого имущества:

- **Земельного участка, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.;**
- **Земельного участка, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.;**
- **"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга", кадастровый номер 46:29:102149:210;**
- **Здания гаража, кадастровый номер 46:29:102149:209,**

расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65

Дата составления Отчета: 01 августа 2016 года

Номер Отчета: 02/недв-06-16

г. Воронеж, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

А)	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
а)	Объект оценки	5
1)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)* -	5
2)	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -	6
3)	Имущественные права на объект оценки -	7
б)	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	8
в)	Цель оценки.....	8
г)	Предполагаемое использование результатов оценки	8
д)	Вид стоимости	9
е)	Дата оценки	9
ж)	Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
з)	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.....	11
Б)	Применяемые стандарты оценки	12
а)	Информация о применяемых стандартах оценки.....	12
б)	стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	13
в)	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости... ..	13
В)	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
а)	Общие понятия и определения.....	13
б)	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
в)	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)	16
Г)	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	16
а)	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	16
б)	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
Б)	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	17
Д)	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Е)	Основные факты и выводы	17
а)	Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки	17
б)	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	17
в)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	19
г)	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	19
д)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20

Ж) Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)....	20
Сведения о результатах осмотра объекта оценки.....	20
а) Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	28
1) Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	29
б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.....	29
в) Информация о текущем использовании объекта оценки.....	32
г) Анализ наиболее эффективного использования.....	32
д) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	36
3) Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	37
а) Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки.....	40
1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	41
2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	44
3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	47
4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	49
б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	50
в) Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	53
г) Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	55
д) Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	56
И) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	56
а) Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	56
б) Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	57
в) Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	59
1) Затратный подход	59
2) Сравнительный подход.....	72
3) Доходный подход	81

К) Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости , либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	81
Приложения к отчету	85



Ассоциация независимой оценки

Место нахождения: 394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 "В", кв. 56
ОГРН 1043600029065 от 19.04.2004 г, ИНН 3664057994, КПП 366401001.
р/сч 40702810660000010510 в ФЗАО АКБ «ЭКСПРЕСС-ВОЛГА» в г. Воронеже, г. Воронеж к/с
3010181040000000755, БИК 042007755.
Тел. 8 (473) 233-39-26, сот. +7 920-214-74-83
www.ano36.ru, e-mail: optium36@yandex.ru

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА – 01 АВГУСТА 2016 ГОДА

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА – 02/НЕДВ-06-16

А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

- Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.;
- Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.;
- "Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга",
- Здания гаража,

расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65.

1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)* –

Общие сведения о земельном участке	Место расположения	Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	
	Кадастровый номер	46:29:102301:282	46:29:102301:283
	Общая площадь (кв. м.)	849	51
Имущественные права на земельный участок:	Собственник на дату оценки	ООО "Строймонолит"	
	(на дату составления Отчета):	Собственность	Собственность
	Сведения о регистрации прав (на дату составления Отчета)	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АП №091689 от 18.02.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АТ №072322 от 12.12.2014 г.
Прочие сведения, идентифицирующие объект оценки:	Сведения об обременениях	Ипотека	Ипотека
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под строительство магазина-салона с выставочным залом по продаже строительных материалов и предприятием	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 5

		общественного питания	
	Фактическое использование	Соответствует разрешенному	Соответствует разрешенному
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2		
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки		752 807,93	752 807,93

Сведения о составе застройки земельного участка:

Общие сведения об объекте капитального строительства				
№ п/п	Наименование	Функциональное назначение	Литеры	Общая площадь (кв. м.)
1	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	нежилое	А	1231,3
2	Здание гаража	нежилое здание	В	20,60

Имущественные права на объект капитального строительства					
Кадастровый (или условный) номер	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав
46:29:1021 49:210	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Ипотека, Аренда	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-427 от 15.03.2016 г.
46:29:1021 49:209	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Арест	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-428 от 29.07.2008 г.

2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -

Общие сведения о земельном участке	Место расположения	Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	
	Кадастровый номер	46:29:102301:282	46:29:102301:283
	Общая площадь (кв. м.)	849	51
Имущественные права на земельный участок:	Собственник на дату оценки	ООО "Строймонолит"	
	(на дату составления Отчета):	Собственность	Собственность
	Сведения о регистрации прав (на дату составления Отчета)	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АП №091689 от 18.02.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АТ №072322 от 12.12.2014 г.
Прочие сведения, идентифицирующие объект оценки:	Сведения об обременениях	Ипотека	Ипотека
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 6

	Разрешенное использование	Под строительство магазина-салона с выставочным залом по продаже строительных материалов и предприятием общественного питания	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры
	Фактическое использование	Соответствует разрешенному	Соответствует разрешенному
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2		
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки		752 807,93	752 807,93

Сведения о составе застройки земельного участка:

Общие сведения об объекте капитального строительства				
№ п/п	Наименование	Функциональное назначение	Литеры	Общая площадь (кв. м.)
1	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	нежилое	А	1231,3
2	Здание гаража	нежилое здание	В	20,60

Имущественные права на объект капитального строительства					
Кадастровый (или условный) номер	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав
46:29:1021 49:210	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Ипотека, Аренда	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-427 от 15.03.2016 г.
46:29:1021 49:209	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Арест	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-428 от 29.07.2008 г.

Документы, содержащие характеристики объектов оценки - технические и кадастровые паспорта (см. Приложения).

3) Имущественные права на объект оценки -

Право собственности.

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2.

На дату составления Отчета – Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 7

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются (находится в аренде ООО «Даймонд Люкс» по Договору №1 от 01.09.2015г.).¹

Реквизиты юридического лица*

Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2.

Балансовая стоимость объекта оценки**

74 410 810,20 руб.

* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

б) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.³

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются (находится в аренде ООО «Даймонд Люкс» по Договору №1 от 01.09.2015г.).⁴

в) ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

г) ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений с целью купли-продажи.

¹ В соответствии с п. 7 ФСО № 7 отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

² В том числе - ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

³ http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg

⁴ В соответствии с п. 7 ФСО № 7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

д) Вид стоимости

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

е) Дата оценки

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

Настоящая оценка проведена по состоянию на 18 июля 2016 года.

ж) Допущения, на которых должна основываться оценка

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

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с

проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 10

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Основание составления отчета и форма отчета:

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 11

Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

а) ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные [ФСО № 1](#), [ФСО № 2](#), [ФСО № 3](#), и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" , Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 28 от 12.10.2015 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 29 декабря 2015 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 12

стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

б) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) –

Федеральные стандарты оценки, поименованные в п. «Б», п.п. «а»;

Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

в) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 13

когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации. (редакция, действующая со 02 июня 2016 года)

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Основные активы – это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

Принцип замещения утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Принцип спроса и предложения – предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Стоимость – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

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.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

б) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

в) ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА (ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ)

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на оцениваемые земельные участки и объекты капитального строительства, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Строймонолит» в лице конкурсного управляющего Васькова Е.В.
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1074632000376
Дата присвоения ОГРН	17.01.2007 г.
Место нахождения	305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2

б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кислов Юрий Васильевич
Место нахождения оценщика	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Ассоциация СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 079/15/0000376 от 29.12.2015 г., выдан ЗАО «Страховая группа «Уралсиб», сроком действия с 13.01.2016 г. по 12.01.2017 г.
стаж работы в оценочной деятельности	С февраля 2006 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 16

Б) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
- юридический адрес	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
- почтовый адрес	Он же
- реквизиты организации	ИНН 3664057994, КПП 366401001, р/с 40702810902000020084 Ярославский ф-л ОАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль, к/с 30101810300000000760, БИК 047888760
- ОГРН, дата присвоения	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 115/15/0000773 от 21.12.2015 г., выдан ЗАО «Страховая группа «Уралсиб», сроком действия с 13.01.2016 г. по 12.01.2017 г. на сумму 5 000 000 руб.

Д) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Е) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 02/недв-06-16 от 18 июля 2016 года.

б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

⁵ В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.»

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 17

- Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.;
- Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.;
- "Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга",
- Здание гаража,

расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65.

Общие сведения о земельном участке	Место расположения	Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	
	Кадастровый номер	46:29:102301:282	46:29:102301:283
	Общая площадь (кв. м.)	849	51
Имущественные права на земельный участок:	Собственник на дату оценки	ООО "Строймонолит"	
	(на дату составления Отчета):	Собственность	Собственность
	Сведения о регистрации прав (на дату составления Отчета)	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АП №091689 от 18.02.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АТ №072322 от 12.12.2014 г.
Прочие сведения, идентифицирующие объект оценки:	Сведения об обременениях	Ипотека	Ипотека
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под строительство магазина-салона с выставочным залом по продаже строительных материалов и предприятием общественного питания	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры
	Фактическое использование	Соответствует разрешенному	Соответствует разрешенному
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д. 12, оф. 2		
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки		752 807,93	752 807,93

Сведения о составе застройки земельного участка:

Общие сведения об объекте капитального строительства				
№ п/п	Наименование	Функциональное назначение	Литеры	Общая площадь (кв. м.)
1	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	нежилое	А	1231,3
2	Здание гаража	нежилое здание	В	20,60

Имущественные права на объект капитального строительства					
Кадастровый (или)	Вид права	Собственник на дату	Собственник на дату	Обременения	Сведения о регистрации прав

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 18

условный номер		оценки	составлены отчета		
46:29:1021 49:210	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Ипотека, Аренда	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-427 от 15.03.2016 г.
46:29:1021 49:209	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Арест	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-428 от 29.07.2008 г.

в) РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.	4 551 396,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.	273 405,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)
"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	Не применялся (обоснованный отказ)	85 052 765,00	Не применялся (обоснованный отказ)
Здание гаража	Не применялся (обоснованный отказ)	938 679,00	Не применялся (обоснованный отказ)
Итого	90 816 245,00		

Методы доходного подхода в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

г) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет –

90 816 245,00 руб.

(Девяносто миллионов восемьсот шестнадцать тысяч двести сорок пять рублей), в том числе:

Наименование объектов оценки	Итоговая стоимость, руб.
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.	4 551 396,00
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.	273 405,00
"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	85 052 765,00
Здание гаража	938 679,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 19

д) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ж) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

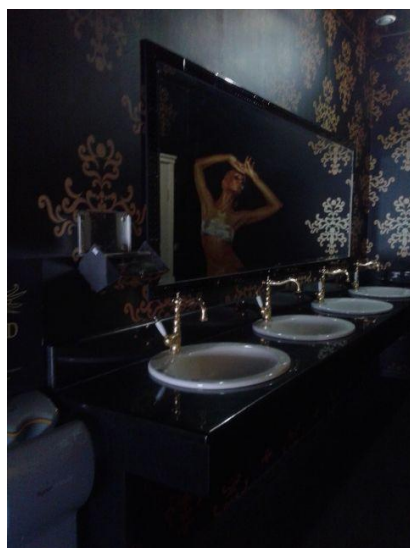
СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁶

Осмотр объекта оценки произведен 18 июля 2016 года. Произведена фото фиксация объектов оценки.

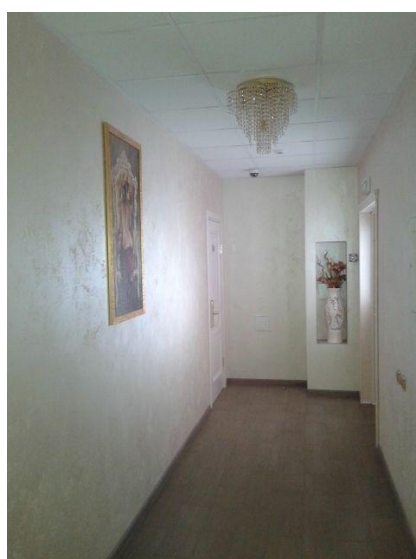
⁶ В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

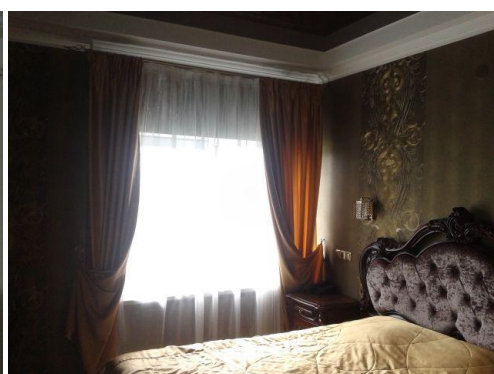


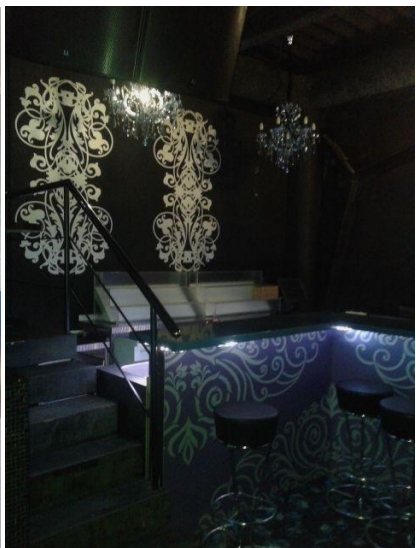
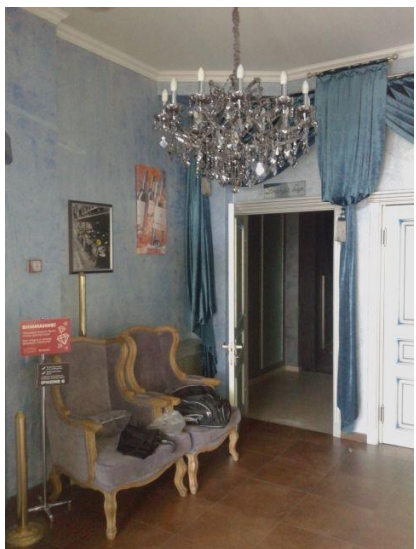












а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество:

- Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.;
- Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.;
- "Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга",
- Здание гаража,

расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65.

Общие сведения о земельном участке	Место расположения	Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	
	Кадастровый номер	46:29:102301:282	46:29:102301:283
	Общая площадь (кв. м.)	849	51
Имущественные права на земельный участок:	Собственник на дату оценки	ООО "Строймонолит"	
	(на дату составления Отчета):	Собственность	Собственность
	Сведения о регистрации прав (на дату составления Отчета)	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АП №091689 от 18.02.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 46 АТ №072322 от 12.12.2014 г.
Прочие сведения, идентифицирующие объект оценки:	Сведения об обременениях	Ипотека	Ипотека
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под строительство магазина-салона с выставочным залом по продаже строительных материалов и предприятием общественного питания	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры
	Фактическое использование	Соответствует разрешенному	Соответствует разрешенному
	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2	
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки		752 807,93	752 807,93

Сведения о составе застройки земельного участка:

Общие сведения об объекте капитального строительства				
№ п/п	Наименование	Функциональное назначение	Литеры	Общая площадь (кв. м.)
1	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	нежилое	А	1231,3
2	Здание гаража	нежилое здание	В	20,60

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 28

Имущественные права на объект капитального строительства					
Кадастровый (или условный) номер	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав
46:29:1021/49:210	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Ипотека, Аренда	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-427 от 15.03.2016 г.
46:29:1021/49:209	Собственность	ООО "Строймонолит"	ООО "Строймонолит"	Арест	Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-428 от 29.07.2008 г.

Документы, содержащие характеристики объектов оценки - технические и кадастровые паспорта (см. Приложения).

1) Сведения об имущественных правах на объект оценки

Наименование имущественного права -

Право собственности.

Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер).

Собственником объекта оценки является на дату оценки – Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д. 12, оф. 2.

На дату составления отчета - Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2.

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются (находится в аренде ООО «Даймонд Люкс» по Договору №1 от 01.09.2015г.).

б) Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Земельные участки застроены, имеют прямоугольную форму. На участках располагаются объект капитального строительства, имеются коммуникации. Подъездные пути хорошие.

Сведения о земельном участке			
Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Имущественные права на земельный участок	Сведения об обременениях

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 29

Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	46:29:102301:282	Право собственности	Ипотека
Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	46:29:102301:283	Право собственности	Ипотека

Количественные и качественные характеристики земельного участка				
Общая площадь, кв.м.	Форма	Рельеф	Коммуникации	Подъездные пути
849	Прямоугольная	Ровный	Имеются	Хорошие
51	Прямоугольная	Ровный	Имеются	Хорошие

На дату составления отчета объект оценки представляет собой застроенные земельные участки с находящимся на них объектом капитального строительства:

Общие сведения об объекте капитального строительства				
Адрес	Наименование ОКС	Функциональное назначение	Литеры	Год постройки
Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	нежилое здание	А	2008
	Здание гаража	нежилое здание	В	-

Технические характеристики объекта капитального строительства					Сведения о техническом состоянии ОКС
Количество этажей	Дата последнего капремонта	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	в т.ч. подвал (куб. м.)	Физический износ
6	2013	1 231,30	5 597,90	-	10%
2	-	20,60	123,60 (по информации заказчика)	-	10%

Наименование объекта оценки	Описание конструктивных элементов							Внутр. санитарно-технические и электрические устройства
	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Отд. работы	
"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	ж/б плиты, ж/б блоки	Металл. каркас, керамзитобетон, перегородки кирпичные, гипсокартон	ж/б	-современная рулонная	Бетонные	Пластиковые, металлические простые	Внутренняя-обои, облицовка кафелем, штукатурка, наружная - керамика гранит	Отопление, водопровод, канализация, газоснабжение, электричество, телефон, вентиляция, газ, телевидение
Здание гаража	-	-	-	-	-	-	-	-

В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях (улучшениях объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом участке) произошедших после даты оценки.

Ближайшее и дальнейшее окружение – жилая и коммерческая застройка.

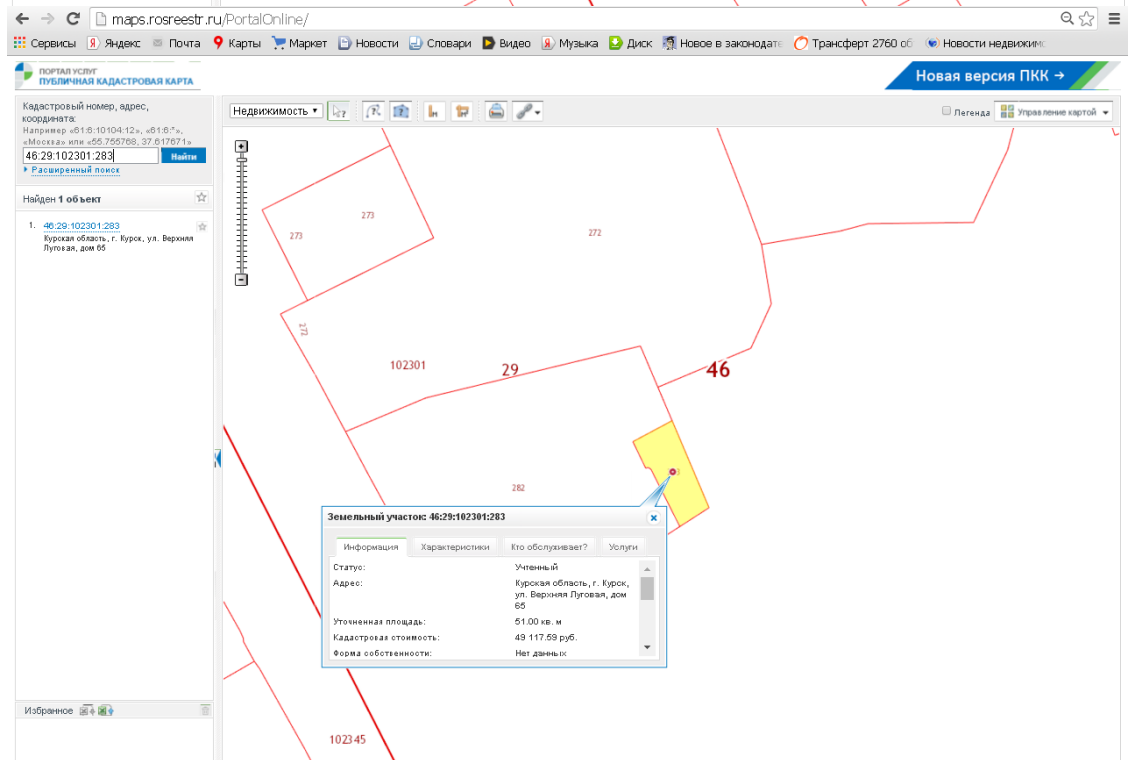
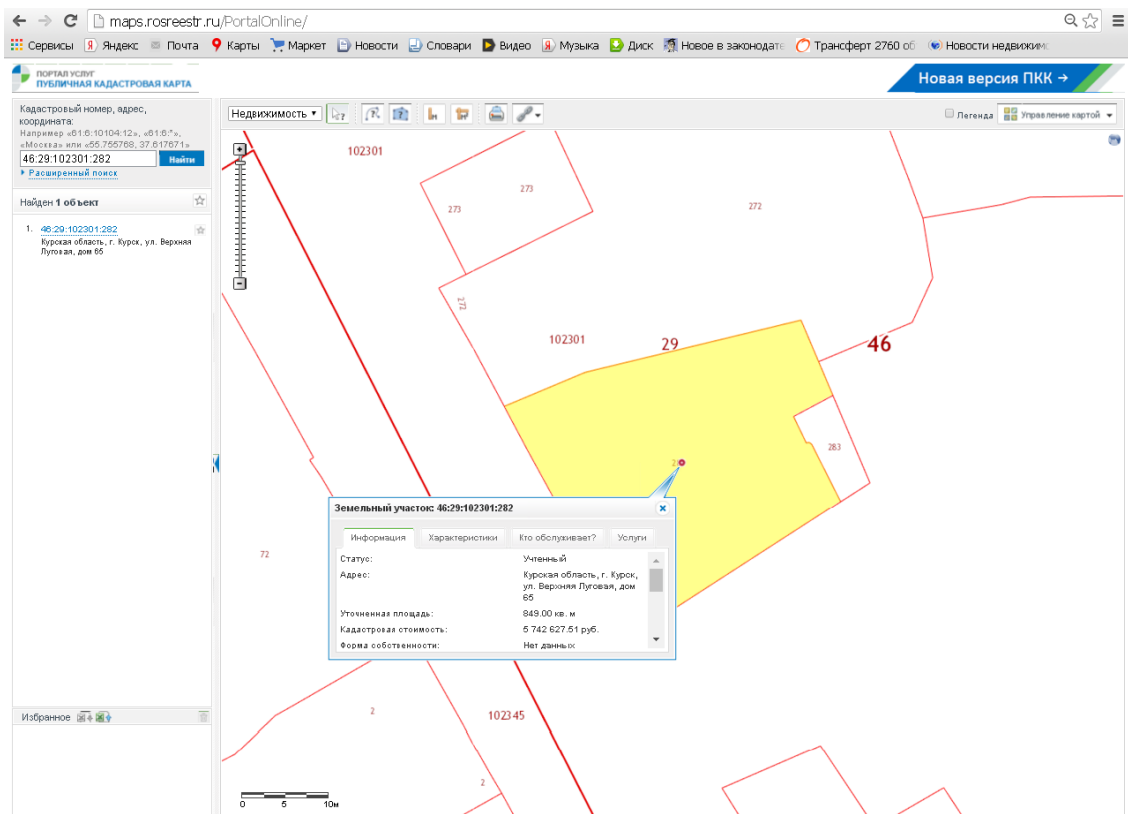
Сведения с публичной кадастровой карты:

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 30



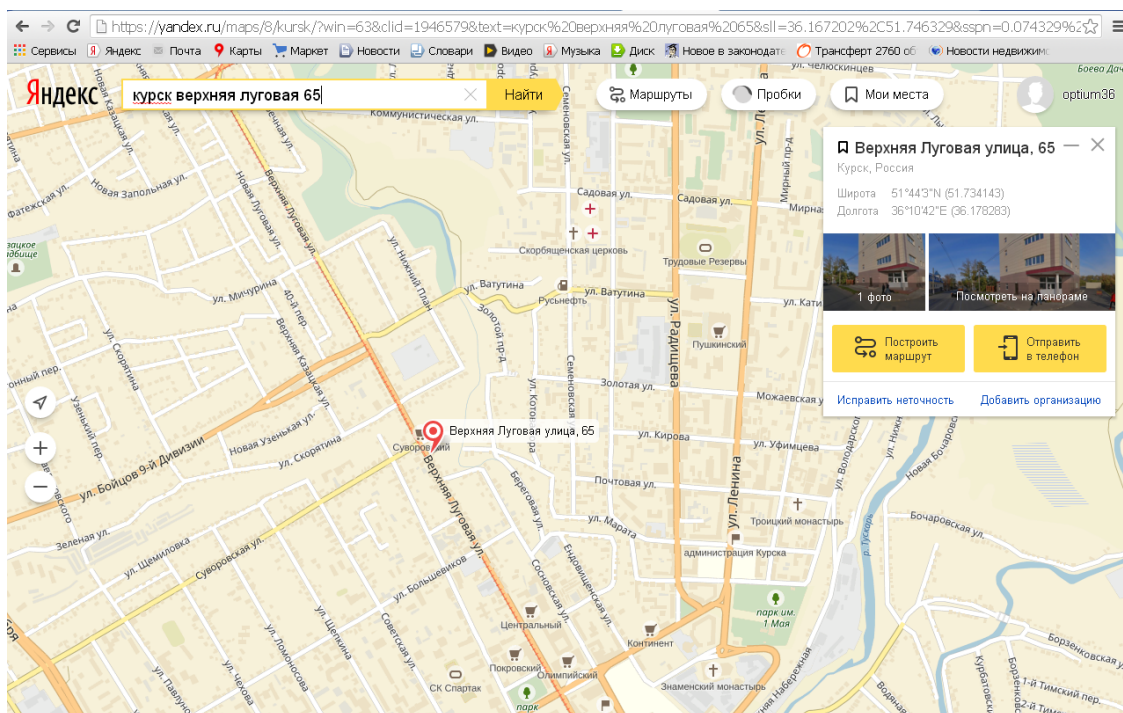
Сведения из источника - Яндекс карты:

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 31



в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату составления отчета объект оценки представляет собой земельные участки, застроенные объектами капитального строительства. На дату оценки объект оценки представляет собой застроенные земельные участки, застроенные объектами капитального строительства.

г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает «собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

При этом рыночная стоимость объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

➤ **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из юридически допустимых, физически возможных, финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки Оценщик

во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости;

во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов

При анализе оптимального варианта использования объекта оценки Оценщик провел качественный анализ возможных видов его использования, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Наилучшее использование не является Абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с учетом возможности изменения состава предполагаемой застройки объектами, приносящими доход в настоящем отчете рассматривается с учетом функционального назначения и конструктивных особенностей и имеющихся ограничений в использовании.

Вариант использования объекта недвижимости имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости (разрешенного использования земельного участка);

- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости (смены разрешенного использования земельного участка).

(В настоящем отчете участок застроен, НЭИ рассматривается с учетом застройки земельного участка).

Юридическая допустимость:

Согласно Земельному кодексу РФ (далее ЗК РФ) ст. 85 «В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам».

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 33

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Детализация принципа целевого использования земельного участка в черте поселений осуществляется посредством категории "разрешенное использование". Ныне действующий ГК РФ этого понятия не раскрывает, перечисляя лишь виды разрешенного использования: 1) основные; 2) условно разрешенные; 3) вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных к первым двум видам разрешенного использования (п. 1 ст. 37 ГК РФ).

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Существующая практика делового оборота допускает возможность изменения целевого назначения земельного участка, однако при строительстве возможны ограничения на строительство того или иного типа объектов недвижимости, что следует рассматривать как дополнительный сервитут. Более того, правом изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают согласно п.4 ст. 37 ГК РФ, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Кроме того, с учетом размещения на ЗУ объектов капитального строительства, обороноспособность их ограничена законодательством в рамках Гражданского и Земельного Кодекса.

Юридическая допустимость использования земельного участка целесообразно рассматривать с учетом разрешенного использования.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость использования объекта оценки предусматривает физическую возможность эксплуатации объекта недвижимости.

При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 34

Физическая осуществимость улучшений застроенных участков ничем не ограничена. Проведенный анализ показал, что топография земельного участка, его физическая характеристика и ближайшее окружение - позволяют использовать его под размещение объектов недвижимости любого назначения (за исключением связанных с ограничениями экологического, природоохранного и т. п. характера).

Учитывая разрешенное использование земельного участка, Оценщик полагает физически возможным использование земельного участка в соответствии с разрешенным использованием.

Финансовая осуществимость

Из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости будут улучшения, соответствующие, с учетом физических ограничений на использование земельного участка. При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки в соответствии с целевым назначением будет иметь положительный финансовый результат.

Максимальная эффективность

Данный критерий, обуславливающий - какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости, в связи с ограничениями в проектировании и сооружении объектов и рассматривается в тесной зависимости от возможных вариантов его использования.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его с целью размещения на нем объектов коммерческого назначения.

В соответствии с ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В настоящем Отчете такой анализ выполнен с учетом необходимых для этого расчетов, проведенных в соответствующих разделах Отчета, позволяющих определить предполагаемое использование объекта оценки с учетом максимизации его продуктивности (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано, дополнительные расчеты не требуются.

При этом рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. Застроенный земельный участок оценивается в соответствии с видом его фактического использования⁷.

⁷ п.20 ФСО №7

д) ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

- Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-427 от 15.03.2016 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/169/2013-792 от 18.02.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/169/2013-791 от 12.12.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 46-46-01/041/2008-428 от 29.07.2008 г.;
- Заключение о соответствии реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации № 01-30/207 от 09.08.2013 г.;
- Постановление о вводе в эксплуатацию № 3062 от 11.09.2013 г.;
- Кадастровая выписка здания №46/13-3-272-698 от 18.11.2013г.;
- Выписка из ЕГРП на здание гаража;
- Инвентаризационная опись № 001 от 11.07.2016 г.;
- Решение Арбитражного суда Курской области по Делу № А-35-4745/2016 от 23.06.2016г.;
- Технический паспорт здания от 11.06.2013г.;
- Справка о стоимости выполненных работ и затрат № 2 от 30.08.2013 г.;
- Договор об ипотеке № 038-0177-И от 01 ноября 2012 г. ;
- Договор аренды недвижимого имущества №1 от 01.09.2015 г.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ДОСТАТОЧНА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ И ДОСТОВЕРНА С УЧЕТОМ ДОПУЩЕНИЙ И ОГРАНИЧИВАЮЩИХ УСЛОВИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ. У ОЦЕНЩИКА НЕТ ОСНОВАНИЙ СЧИТАТЬ ИНАЧЕ

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)⁸

Принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью "Строймонолит", ОГРН 1074632000376 от 17.01.2007 г., ИНН/КПП 4632074759/463201001, адрес юридического лица: 305004, Курская область, г. Курск, ул. Садовая, д.12, оф. 2.

Балансовая стоимость – 74 368 786,21 руб.

⁸ Для юридических лиц

3) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров⁹

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизованность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансированно	Колеблется между сбалансированностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

Особенности объекта недвижимости как товара

⁹ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости. В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность объектов недвижимости. Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья). Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

Узость рынка. В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

Локализованность рынка. В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.

Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

Дифференцированность рынка. Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

Сегментированность рынка. Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, упитывающиеся для сегментации рынка по:

- **использованию** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;
- **географическому фактору** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;
- **цене** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;

- **качеству товара** — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Д, хотя оба находятся в одном районе города;

- **инвестиционной мотивации** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;

- **типу прав собственника** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

Персонализированность рынка. Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонализированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

Специфичность информации на рынках недвижимости. Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью. В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

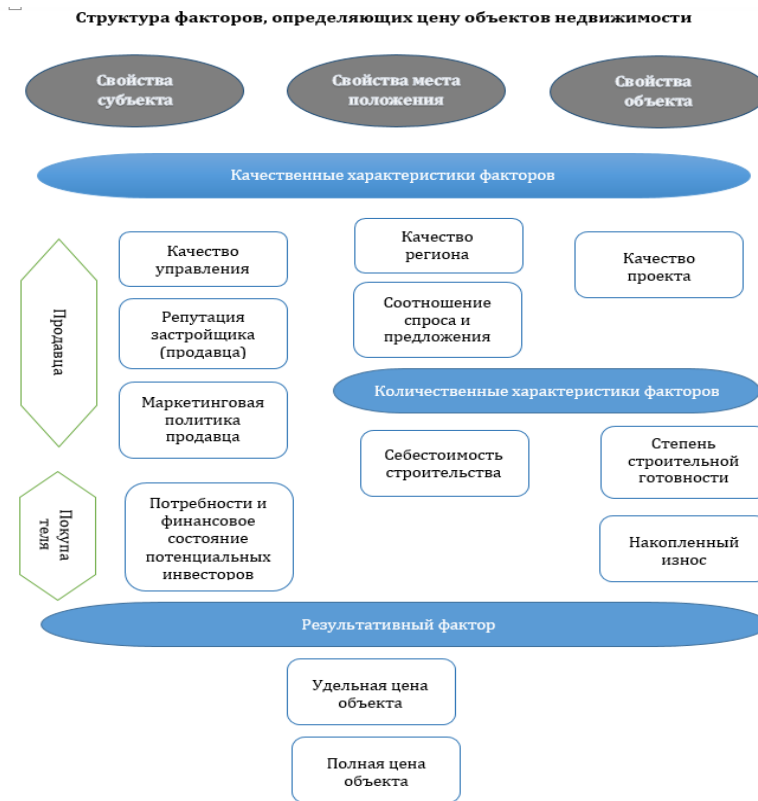
Флуктуации рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

а) ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:¹⁰

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «качество местоположения объекта (качество региона)».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы

¹⁰ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.¹¹

По данным www.ereport.ru на дату оценки Всемирный банк снова сократил свой прогноз для мировой экономики в 2016 году.

«Агентство помощи» предсказывает теперь, что мировая экономика вырастет на 2,4 процента в этом году, по сравнению с 2,9 процента, которые ожидалось в январе, т.е. как и в 2015 году.

"Мировая экономика хрупка", - сказал экономист Всемирного банка Айхан Косе, который был одним из авторов прогноза. "Рост слаб."

В предыдущие годы, когда мир начал восстановление после финансового кризиса 2008 года, Всемирный банк и Международный валютный фонд неоднократно показывали слишком оптимистичные прогнозы в отношении мировой экономики и в последствии были вынуждены понижать их.

Последний прогноз Всемирного банка на 2016 год оказался более пессимистичным, чем апрельский прогноз МВФ - рост мировой экономики на 3,2 процента в этом году.

С тех пор стало ясно, что низкие цены на сырьевые товары продолжают досаждают многим развивающимся странам, экономика которых зависит от экспорта этих товаров. И это происходит в условиях, когда страны с развитой экономикой все еще пытаются набирать обороты, что, как они утверждают, связано со старением рабочей силы и вялым ростом производительности.

Всемирный банк ожидает, что экономика США вырастет на 1,9 процента в этом году, по сравнению с 2,4 процента в 2015 году. Понижение прогноза для Соединенных Штатов отражает слабый первый квартал: рост с января по март составил ничтожные 0,8 процента в пересчете на годовые темпы. Производители США особенно пострадали от сильного доллара, что сделало их товары более дорогими за рубежом.

Банк ожидает, что развивающиеся страны и страны с формирующимся рынком как группа в совокупности вырастут на 3,5 процента в этом году, по сравнению с 4,1 процента в январском прогнозе, что практически совпадает с данными прошлого года – рост на 3,4 процента.

Экономисты Всемирного банка выделяют различие между странами с формирующимся рынком, которые экспортируют товары, и теми странами, которые их импортируют.

Экспортеры, раздавленные «акробатикой» цен на нефть и другие сырьевые товары, в совокупности выросли всего на 0,2 процента в прошлом году и, как ожидается, расширятся только на 0,4 процента в 2016 году. Импортёры, которые выигрывают от снижения цен на сырье, по-прежнему растут здоровыми темпами - 5,9 процента в прошлом году и, как прогнозируется, 5,8 процента в этом

¹¹ <http://www.ereport.ru/>

году.

Латинская Америка особенно сильно пострадала. Всемирный банк прогнозирует, что экономика региона сократится на 1,3 процента в этом году, после снижения на 0,7 процента в 2015 году. В Бразилии, погрязшей в политическом скандале, как ожидается, будет 4-процентный экономический спад в 2016 году, после сокращения на 3,8 процента в прошлом году.

19 стран, которые используют евро - Еврозона - вырастет на 1,6 процента, так же, как в прошлом году, сообщает Всемирный банк. В Еврозоне рост сдерживается слабостью европейских банков, которые все еще обременены безнадежными долгами и не выдают много новых кредитов.

Экономика Японии увеличится на 0,5 процента, немного медленнее, чем в прошлом году, прогнозирует Всемирный банк. Агрессивные планы премьер-министра Синдзо Абэ по восстановлению роста - частично за счет политики легких денег Банка Японии - имели смешанные результаты до сих пор.

Всемирный банк оставил свой прогноз экономического роста для Китая без изменений на уровне 6,7 процента. Китайская экономика, вторая в мире по величине, замедляется в течение шести лет, так как Пекин стремится отойти от зависимости от инвестиций в заводы и недвижимость в сторону более медленного, но более устойчивого роста, построенного на потребительских расходах.

Экономика России

ВВП России снизился на 0,8 процента в годовом исчислении в мае, сообщил министр экономики Алексей Улюкаев, по сравнению с падением на 0,7 процента в предыдущем месяце. Сокращение ВВП было меньше, чем 1,1 процента, которые предсказывали аналитики, опрошенные Reuters. ВВП России снизился на 0,1 процента в мае по сравнению с предыдущим месяцем.



Источник - Росстат

Другие показатели экономики России

Объем промышленного производства в России в мае увеличился на 0,7% в годовом исчислении, продолжая скромную положительную динамику апреля, когда показатель увеличился на 0,5%, сообщил Росстат. Месяц к месяцу, с учетом сезонной корректировки, в результате майских праздников в мае промышленное производство упало на 0,3%.

В январе-мае промышленное производство уже превысило ожидания нулевого роста на 2016 год Министерством экономического развития, увеличившись на 0,1% в годовом исчислении и оттолкнувшись от снижения на 0,6% в годовом исчислении в первом квартале.

Показатель роста промышленного производства был в соответствии с ожиданиями Уралсиб Кэпитал, тогда как консенсус-прогнозы, скомпилированные Интерфакс и Bloomberg, предполагали рост на 0,8%.

Следует отметить, что прирост производства в обрабатывающей промышленности сохранился в мае, после увеличения в первый раз за более чем за 15 месяцев в апреле. В мае сектор вырос на 0,3% в годовом исчислении по сравнению с 0,6% в апреле. В то же время, основным драйвером роста промышленного производства в мае стал сегмент коммунальных услуг: рост коммунальных услуг ускорился до 2,1% в годовом исчислении по сравнению с падением на 4% в апреле, в результате чего сектор вырос на 0,1% в январе-мае.

В январе-мае 2016 года положительное сальдо торгового баланса России снизилось на 48,9% до \$38,5 млрд., говорится в мониторинге, опубликованном Министерством экономического развития.

Экспорт товаров составил \$106,1 млрд. в отчетном периоде, снижение на 30% по сравнению с январем-маем 2015 года, в то время как импорт товаров составил \$67,5 млрд., сокращение на 11,3% в годовом исчислении, говорится в сообщении министерства. Экспорт в страны дальнего зарубежья в январе-мае 2016 года снизился на 30,3% в годовом исчислении до \$91 млрд., а экспорт в страны СНГ сократился на 28,2% до \$15,1 млрд. Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-мае 2016 года снизился на 10,6% в годовом исчислении до \$60,1 млрд., а импорт из стран СНГ сократился на 16,3% до \$7,4 млрд.

Уровень безработицы в России упал больше, чем ожидалось в прошлом месяце, показали официальные данные. Росстат сообщил, что уровень безработицы упал с учетом сезонных колебаний годовой до 5,6% по сравнению с 5,9% в предыдущем месяце. Аналитики ожидали, что уровень безработицы снизится до 5,8%.

Месячная инфляция в России в июне составила 0,4 процента, не изменившись по сравнению с предыдущим месяцем, а в годовом исчислении за последние 12 месяцев инфляция составила 7,5 процента против 7,3 процента в мае, говорится в сообщении Росстата. Экономисты в среднем прогнозировали, что инфляция в стране составит 0,3 процента в июне по сравнению с маем и 7,4 процента в годовом исчислении.

Годовой показатель будет, вероятно, снизится до 6,3-6,5 процента к концу 2016 года, сообщил Алексей Ведев, заместитель министра экономического развития. По прогнозам министерства, инфляция в России замедлится до 6,5 процента в этом году и до 4 процентов к концу 2019 года.

Социальные факторы определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

Цель и объекты анализа социальных факторов:

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 43

	постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Тенденции на Российском рынке недвижимости в период, предшествующий дате оценки целесообразно анализировать совместно с общеэкономическими тенденциями, сложившимися в экономике страны в аналогичном периоде. При этом, российский фондовый кризис следует отсчитывать от 19 мая 2008 года — дня, когда российские биржевые индексы перестали расти и началось падение. Начавшееся в конце мая 2008 года снижение котировок акций российских компаний стало перерастать в обвал в конце июля.

На протяжении всего 2008 года, до октября, российские чиновники, банкиры и бизнесмены заявляли, что России нечего бояться глобального финансового кризиса, так как она, по их мнению, развивается сама по себе, довольно изолирована от западной экономики и будет в состоянии пережить любой шторм.

Однако уже 6 октября 2008 года произошло очередное, рекордное за всю историю российского рынка акций, падение индекса РТС (за день на 19,1 % — до 866,39 пункта. 8 октября 2008 года индекс ММВБ упал при открытии на 13 %, через полчаса падение составило 14,35 %. Торги акциями были приостановлены до появления соответствующего решения ФСФР. В связи с серией приостановок торгов на российских торговых площадках, в октябре объем торгов на ММВБ упал более чем наполовину: если в августе среднесуточные обороты биржи составляли около 150 млрд рублей, то в октябре они упали до 60 млрд.

12 декабря последовало заявление заместителя главы Минэкономразвития, в котором было сказано, что российская экономика вошла в стадию рецессии.

По мнению ряда экспертов в преддверии 2009 года финансовый кризис оказал огромное влияние на рынок коммерческой недвижимости в 2008 году. Некоторые крупные сделки, о которых можно было бы говорить, либо уже расторгнуты в 2008 году, либо находятся под угрозой расторжения.

Больше половины из заявленных до кризиса проектов не будут введены в эксплуатацию в 2009 году. Что же касается ввода площадей в аренду в 2010 году, по состоянию на дату оценки крайне сложно прогнозировать объемы ввода площадей. По мнению отдельных экспертов, эти объемы скорее всего, не должны были превысить 1 млн кв. м.¹²

Оценщиком проведен анализ сложившихся тенденций рынка коммерческой недвижимости и земельных участков по состоянию на дату оценки с использованием источников сайтов риэлтерских и рекламных компаний «Недвижимости и кредит», «Солнце», «Инфолайн» и др., материалов газеты «Камелот». По результатам анализа Оценщик полагает для всех видов недвижимости и земельных участков незначительное снижение цен в пределах 20% за второе полугодие 2008 года. Значительного обвала цен не произошло в связи с тем, что за период с октября до конца года участники рынка не успели оценить на себе последствий общего финансового кризиса. В качестве наиболее правильной позиции в отношении рынка недвижимости со стороны покупателей и продавцов целесообразно охарактеризовать позицией «ожидания». Продавцы не торопились осуществить свои проекты с учетом «просевших» цен на рынке (даже с учетом размещенных объявлений о продаже), покупатели либо отказались от проектов вложения средств в недвижимость,

¹² <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?sec=1456&id=53454>

учитывая финансовое состояние и трудную доступность кредитных средств, либо отложили планы по приобретению до стабилизации ситуации в экономике.

С середины-конца 2010 года ситуация на рынке недвижимости начала стабилизироваться. Рынок коммерческой недвижимости, в том числе земельных участков стал «оживать», хотя цены до уровня докризисного состояния не восстановились. На дату оценки оценщик полагает дальнейшее повышение спроса и цен на рынке недвижимости, в том числе земельных участков в пределах не выше уровня сложившейся инфляции.

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2012-13 г.г. году будет остро реагировать на кризисные явления. Сегменты рынка показывают различную динамику: эксперты считают, что коммерческая и загородная недвижимость могут упасть в цене, а жилье будет пользоваться стабильным спросом. Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2012-13 г.г. году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующий год для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития упали до минимального уровня, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение, а в 2018 году падение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если в 2013-14 годах будет реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это серьезно отразится и на рынке недвижимости, в том числе коммерческой.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает снижение спроса и во многом здесь сыграл роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

В то же время, «несмотря на ожидаемый рост дисбаланса между спросом и предложением, рынок коммерческой недвижимости имеет все шансы «отделаться легким испугом». Для этого необходимо, чтобы темпы роста ВВП в 2013-15 годах остались положительными. Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до II квартала 2015 года. Однако, 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансий и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочно низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2013-15 лет, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2013 – 15 годах.

Большинство экспертов сходятся во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

В целом спрос на недвижимость в 2013-14 годах будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля.

В связи с ограниченностью платежеспособности потребителей, значительного повышения стоимости недвижимости ожидать в следующем году не стоит. Колебания цен на новые объекты возможны, потому что будет изменяться стоимость строительства.

Курск — город в России, административный центр Курской области. Расположен в 530 км к югу от Москвы. В средние века — столица Курского княжества. В 1360—1508 годах Курск входил в состав Великого княжества Литовского. С 1508 года — южный пограничный город в составе

Московского государства. В том же году началось его восстановление как города-крепости. В 1797 году ему присвоен статус губернского города. Курск — место кровопролитных боёв Великой Отечественной войны, «[Город воинской славы](#)» (с 27 апреля 2007 года), награждён [орденом Отечественной войны I степени](#) «за мужество и стойкость, проявленные трудящимися города в годы [Великой Отечественной войны](#), а также успехи в хозяйственном и культурном строительстве» (9 апреля 1980 года). Город — один из культурных, религиозных центров России. Курск обладает крупным промышленным комплексом, научно-образовательными центрами. Курск — транспортный узел центральной России.

Население - 443 212 человек по состоянию на 2016 год.

Промышленность. Современный Курск — крупный промышленный центр. В городе развита электротехническая промышленность, приборо- и станкостроение, производство машин и оборудования для аграрного сектора, пищевой и перерабатывающей промышленности, производство торгового оборудования, подшипников и аккумуляторов, производство химических волокон и резинотехнических изделий, мебели, производство лекарств, пищевая промышленность и др. Энергетические предприятия города — [Курская ТЭЦ-1](#), [Курская ТЭЦ-4](#) и [Курская ТЭЦ СЗР](#). Объём отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающие производства за 2010 год на 43,1 млрд рублей. В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

химическое производство и резиновых и пластмассовых изделий 23,0 %

производство пищевых продуктов, включая напитки 53,0 %

производство машин и электрооборудования 67,7 %

производство неметаллических минеральных продуктов 39,4 %

Крупнейшие [источник не указан 183 дня] промышленные предприятия города Курска:

ОАО «Авиаавтоматика им. В. В. Тарасова» (Завод «Прибор»)

Курская подшипниковая компания «АПЗ-20»

Курский завод КПД

[ООО «Курскхимволокно»](#)

ОАО «Курскрезинотехника»

Курский завод строительных конструкций

ООО «Фармстандарт-Лексредства»

ООО «Спецтехнология-Агро»

Транспорт

Железнодорожный транспорт. Через Курск проходят две важные железнодорожные линии: [Москва — Харьков](#) и [Воронеж — Киев](#). Дальнее и пригородное пассажирское железнодорожное сообщение осуществляется в основном через [станцию Курск](#). В Сеймском округе Курска находится [станция Рышково](#), которая является преимущественно грузовой^[60]. Кроме того, в границах города находятся железнодорожные остановочные пункты [472 км](#) (ПМС), [пост 470 км](#) (река Сейм) и [457 км](#) (Силикатный завод).

Авиасообщение. Воздушное сообщение осуществляется через [аэропорт Восточный](#). Из аэропорта совершаются регулярные рейсы в [Москву](#) ([аэропорт Внуково](#)) и [Санкт-Петербург](#) ([аэропорт Пулково](#)). В летний период выполняются регулярные рейсы в [Сочи](#) и [Анапу](#).

Автомобильный транспорт. Общая протяжённость улично-дорожной сети города Курска составляет 595,8 км, из которых 496,2 км дорог имеют твёрдое покрытие. Автомобильные дороги города имеют выход на федеральную магистраль [М2](#) «Крым», а также на трассы [А144](#) (Курск — Воронеж — Саратов) и [Р199](#) (граница с Украиной — Курск). Курск связан междугородними автобусными маршрутами с городами и посёлками Курской области и соседних областей ([Белгородской](#), [Брянской](#), [Воронежской](#), [Орловской](#)), а также [с Москвой](#), [Санкт-Петербургом](#) и

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 46

городами Украины: [Харьковом](#) и [Сумами](#). Междугородные автобусы прибывают и отправляются с [автовокзала «Курск»](#), расположенного в Северо-Западном микрорайоне. Пригородные перевозки осуществляются между Курском и населёнными пунктами Курского района, а также с близлежащими районными центрами. Пригородные автобусы отправляются с автовокзала «Курск» и «Северной» автостанции.¹³

3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают) влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некоего "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

¹³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA>

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м² и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной

линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемо: объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости. Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.¹⁴

Характер застройки земельного участка, место расположения в черте города, позволяет сделать вывод о том, что эксплуатация объекта оценки (земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства) не окажет существенного влияния на состояние окружающей среды.

4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки целесообразно учитывать влияние локальных факторов, как местоположение объекта, влияние, его физические характеристики, архитектурно-строительные особенности объекта, финансово-эксплуатационные характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и учтены в соответствующих разделах Отчета, связанных с расчетом рыночной стоимости объекта оценки.

¹⁴ Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>

б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹⁵

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	*
	рынок зданий и сооружений	
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	
	Промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	*
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	*
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	*
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	
	рынок условно доходной недвижимости	
	рынок недоходной недвижимости	
в зависимости от типа операций	рынок аренды	*
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	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 **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*

¹⁵ Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	*
	готовые объекты;	
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	
	незавершенные объекты	
В зависимости от степени представленности объектов	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	

Примечание: * - для земельных участков

** - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве недвижимости коммерческого назначения, в том числе:

- в зависимости от объекта - рынок земельных участков;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости - коммерческого назначения;
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – не активные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы со стабильно невысокой занятостью;

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 51

- классификация объектов недвижимости по степени готовности – земельный участок с готовыми объектами капитального строительства;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.

На дату оценки наибольшим спросом пользуются земли сельскохозяйственного назначения вдоль федеральных трасс. После регистрации права собственности покупатели стремятся перевести их в другую категорию, чтобы использовать под строительство придорожных ресторанов, кафе, автозаправок и других объектов, приносящих прибыль.

Местные бизнес-структуры и крупные предприниматели приобретают право аренды земельного участка; иностранные инвесторы и представители других регионов сначала становятся арендаторами, а затем, «освоившись» на российском рынке, стремятся приобрести земельные наделы в собственность. Наиболее требовательны в этом вопросе московские и петербургские инвесторы, которые сразу рассматривают возможность приобретения земли в собственность.

Практика оценки арендных прав земель в г. Курске существует сравнительно недолгое время и очень ограничена. К примеру, на дату оценки отсутствуют предложения по аренде земельных участков с наличием публичного предложения по размеру арендных ставок. Отдельные предложения ограничиваются реализацией передачи прав по аренде земельных участков, в большей степени находящихся в собственности государства. Большинство таких предложений связаны с арендой земельных участков, предназначенных для ведения жилищного строительства.

Стоимость права собственности для таких участков незначительно отличается от стоимости права аренды. Основное отличие - цена выкупа в собственность земельного участка. По мере застройки права на такие участки переходят к жильцам по закону на условиях общей долевой. Другими словами, стоимость права аренды земли приближается к стоимости права собственности. Существует важная особенность стоимости земли, понимание которой необходимо в теоретическом и практическом плане:

- Как бы ни был мал оцениваемый квартал (или земельный участок) и где бы ни был расположен, на стоимости его земель отражается вся функционально-планировочная ситуация города. Это означает, что любое существенное изменение функционально-планировочной ситуации в городе (строительство нового торгового центра, появление нового жилого массива, крупного промышленного предприятия, строительство моста через реку или новой транспортной магистрали и т.п.) влечет за собой изменение стоимости рассматриваемого квартала.

- Под городскими функциями понимаются различные виды деятельности на городской территории. Число городских функций крупного города измеряются десятками: жилье; промышленность; коммунально-складское хозяйство; общественно-торговые центры городского и локального значения объекты здравоохранения и т.п. Различные функции по-разному взаимодействуют с территорией, с элементами инженерной и транспортной инфраструктуры и друг с другом с точки зрения удорожания строительных затрат, рисков, экологических ущербов, коммуникационных связей, социальных отношений и т.п.

- Для использования земель под конкретную базовую функцию, наибольшей стоимостью и ценностью обладает тот участок территории, который требует наименьших затрат и потерь, а наименьшей стоимостью и ценностью - тот, который требует наибольших предстоящих затрат и потерь.

К числу факторов, существенно влияющих на оценку и функциональное зонирование территории с точки зрения различных видов функционального использования относятся :

- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижение в городе и затратам на пассажиро - и грузоперевозки; локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства и рисками в зависимости от рельефа и инженерно-геологических характеристики территории;

- экологические факторы, связанные с ущербами пользователям данной территории в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненностью почв;

- инфраструктурные факторы, связанные с учетом инженерной и транспортной обеспеченности различных городских территорий;

- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 52

Все эти факторы совместно участвуют в формировании стоимости городских земель. Однако роль их неодинакова. В больших и крупных городах роль коммуникационных факторов является доминирующей. В малых городах более явно проявляется значимость локализационных факторов. Чем крупнее город, тем более значимую роль в стоимости его земель играют коммуникационные факторы.

Соотношение коммуникационных и локализационных факторов в стоимости земель меняется и по его территории города: в центре города доминируют коммуникационные факторы, на периферии более явно проявляются локализационные факторы. Для качественной оценки территории в любой ситуации необходим объективный учет всей совокупности факторов.

С точки зрения учета транспортной доступности, городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города - это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии. Характер расчленения городских территорий препятствиями, расположение мостов, сеть общегородских транспортных магистралей существенно влияют на стоимости земель.

Локализационные факторы, экология и престижные характеристики также оказывают на стоимость земли свое влияние как в направлении понижения - плохие инженерно - геологические условия или плохая экологическая ситуация, как, например, соседство с ТЭЦ, предприятиями химии, очистными сооружениями канализации и пр., так и повышенная - высокий престиж района, соседство с привлекательными природно - ландшафтными территориями и пр.

Относительно негативное влияние на рынок всех видов недвижимости оказал мировой финансовый кризис, который затронул все сферы коммерческой деятельности на Российских рынках. В связи с этим часть инвесторов и коммерсантов воздерживаются от каких -либо действий в вопросах купли-продажи объектов недвижимости.

Предложение на рынке коммерческой недвижимости области формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка.

Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 100 до 15 000 кв. м. ¹⁶

в) ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определённому видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения

Неценовые Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение*

* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества,

¹⁶ Анализ проведен Оценщиком по материалам сайтов Интернет, газет Камелот, Из рук в руки

расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определённым видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые	Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется
Неценовые	число покупателей на рынке изменение потребительских предпочтений изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса) изменение потребительских ожиданий изменение цен на сопряженные товары

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;
2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
5. Локализация рынка, поскольку сам товар неподвижен и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;
6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;
7. Большая зависимость цены от местоположения;
8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

Факторы, не носящие макроэкономический характер, влияющие на спрос и предложение в разрезе непосредственно определённого объекта (ряда объектов) можно охарактеризовать сведениями таблицы:¹⁷

¹⁷ Анализ проведен Оценщиком по материалам Издания – газета «Из рук в руки», Авито других сайтов Интернет за период до даты оценки.

Для земельных участков –

Наименование фактора		Количественные характеристики	Качественные характеристики
Цена за единицу измерения (кв. м.)	Для земли сельхозназначения	От 0,5 руб. до 50 руб.	С учетом действия остальных факторов (при предложении со сбалансированным соотношением прочих факторов снижение цены ведет к повышению спроса)
	Для населенных пунктов: - (областной центр) - районный - сельский	От 90 руб. до 20 000 руб. От 100 руб. и выше От 30 руб. и выше	
Местоположение и окружение	Для земли сельхозназначения	-	Близость к населенным пунктам, наличие инфраструктуры, Транспортная доступность
	Для населенных пунктов	-	Расположение в зависимости от районов города, зон исторического центра, районов деловой активности, зон территориального зонирования
Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок		-	Фактические предложения в зависимости от воздействия фактора могут изменить спрос до 25 раз
Вид прав на земельный участок		-	Большим спросом пользуются земельные участки с длительными сроками пользования-долгосрочная аренда, собственность
Физические характеристики	Для земли сельхозназначения	-	Плодородие, рельеф, конфигурация, площадь
	Для населенных пунктов	-	Наличие инфраструктуры, рельеф, конфигурация, площадь

Сведения о фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (см. таблицу).

		Интервал цен предложений для места фактического расположения	
Фактический вариант использования (разрешенное использование земельного участка)	Коммерческое	От 15 000 руб. за кв. м.	
Альтернативные варианты использования (в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки - при разрешенном использовании земельного участка)		Размещение ОКС коммерческого назначения	От 15 000 руб. за кв. м.

г) АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Цены на дату оценки на коммерческую недвижимость, относящиеся к сегменту рынка оцениваемого объекта, носят нестабильный характер, связанный с экономическим кризисом. За последний период, составляющий около полугода, размер цен предложений за единицу площади, относящихся к сегменту рынка оцениваемого объекта, имеет тенденцию к дальнейшему незначительному снижению, что обуславливает значительные скидки при уторговывании, либо сокращение объема сделок с объектами, а зачастую, и отказа от сделок со стороны продавцов и покупателей, предложений со стороны продавцов.

По результатам анализа, Оценщик полагает для всех видов недвижимости и земельных участков незначительное снижение цен в пределах 20% за второе полугодие 2008 года. Значительного обвала цен не произошло в связи с тем, что за период с октября до конца года участники рынка не успели оценить на себе последствий общего финансового кризиса. В качестве наиболее правильной позиции в отношении рынка недвижимости со стороны покупателей и продавцов целесообразно охарактеризовать позицией «ожидания». Продавцы не торопились осуществить свои проекты с учетом «просевших» цен на рынке (даже с учетом размещенных объявлений о продаже), покупатели либо отказались от проектов вложения средств в недвижимость, учитывая финансовое состояние и трудную доступность кредитных средств, либо отложили планы по приобретению до стабилизации ситуации в экономике.

В связи со значительным сокращением покупательской способности инвесторов в недвижимость, продавцы из боязни терпеть значительные убытки, связанные с сокращением покупательской способности инвесторов и значительным уторговыванием объектов недвижимости (при отсутствии в острой необходимости реализации) стремятся придержать продажи «до лучших времен». При этом значительную роль в усилении нестабильности на рынке недвижимости сыграли различные аналитики с «так называемыми» прогнозами экономической ситуации, которые зачастую носят противоречивый характер.

Ликвидность большинства объектов на рынке снизилась до минимума. Срок экспозиции отдельных объектов увеличился до срока свыше полугода, о чем свидетельствуют объявления о продаже отдельных объектов в различных источниках информации.

И) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

а) ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Оценщик составляет Отчет об оценке.

б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ¹⁸

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Условия применения метода	Возможность соблюдения условий
Рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Предполагаемое использование ОКС с учётом НЭИ – коммерческого назначения
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	Имеется возможность рассчитать стоимость замещения и воспроизводства ОКС на базе полной восстановительной стоимости с учетом фактических затрат подготовительного этапа строительства и затрат, связанных с заделом в строительстве
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости определяется величина прибыли предпринимателя	Имеются сведения о фактических затратах, связанных с содержанием застройщика. Существующая методология позволяет определить прибыль предпринимателя

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ЧИСТОМ ВИДЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО УЧАСТОК ИМЕЕТ ПРИРОДНЫЙ ХАРАКТЕР, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИСКУССТВЕННЫМ СООРУЖЕНИЕМ, НЕ ТРЕБУЕТ ЗАТРАТ НА ЕГО ВОЗВЕДЕНИЕ, НЕ ПОДЛЕЖИТ ИЗНОСУ И ПРИНОСИТ ДОХОД В ВИДЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО ЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

¹⁸ П 11 ФСО № 1

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

В отношении земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений ¹⁹	В открытых источниках имеются сведения о предложениях ЗУ, аналогичных оцениваемому

У Оценщика имеется достаточно информации для применения методов сравнительного подхода. В связи с достаточностью информации в открытых источниках о предложениях незастроенных участков, применение метода сравнения продаж целесообразно.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

У Оценщика не имеется достаточно информации для определения рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

¹⁹ В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. **Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**

в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1) Затратный подход

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Подход к оценке по затратам базируется на определении размера затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства соответствующих либо аналогичных оцениваемому объекту.

Стоимость замещения	Стоимость воспроизводства
Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.	Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий
Выбор расчета стоимости «воспроизводства» является обоснованным, если здания имеют индивидуальный характер.	

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке недвижимости. Является принцип замещения: осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Стоимость замещения на базе полной восстановительной стоимости		
<i>Прямые затраты</i> – затраты, непосредственно связанные со строительством.		
<i>Косвенные затраты</i> – затраты, не относящиеся непосредственно к строительству: стоимость инвестиций в землю; гонорары проектно-сметным организациям; маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты. К косвенным расходам относят и накладные расходы.		
<i>Прибыль застройщика</i> (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.		
Методы расчета ПВС (включая прямые затраты и косвенные в части накладных расходов)	Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м ² , 1 м ³) аналогичного здания.	Целесообразно применение
	Метод разбивки по компонентам стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов	Недостаточность информации о сметной стоимости компонентов
	Метод количественного обследования основан на детальном количественном	Недостаточность информации о сметной стоимости компонентов

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 59

	и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом	
Метод сравнительной единицы		
База производства расчетов	УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости	Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.
	УПСС - укрупнённые показатели стоимости строительства	Издательство ООО "Ко-Инвест" (наиболее целесообразен в применении для определения стоимости строительства объектов современной застройки)
	Строительные нормы и правила	Ведомственные нормы (в основном Госстроя СССР) (целесообразны в применении в отношении работ с точными объемами)
С целью применения УПСС – наиболее полные сведения о составе, типовых проектах и стоимости замещения единицы сравнения объектов		

Практически все ведущие ученые и специалисты в области оценки недвижимости высказали свои мнения в плане теоретического обоснования процедур проведения расчетов прибыли предпринимателя, но до сих пор не выработано единой позиции для включения ее в стандарт оценки. В настоящее время дискуссия по поводу ПП продолжается в электронных СМИ (appraiser.ru, ocenchik.ru и др.), появилось также много новых статей с предложениями о методах расчета ПП. В этом отношении следует обратить внимание на высказывание наиболее яркого представителя питерской школы профессора Грибовского С.В. «Заметим, что интересантов на получение прибыли в проекте может быть много. Это не только инвестор или девелопер, но и генеральный подрядчик, просто подрядчик, поставщики оборудования и строительных материалов и др. И все они являются предпринимателями со своими требованиями к прибыли на свой капитал (материальный или интеллектуальный). Иными словами, если вы хотите корректно рассчитать прибыль предпринимателя, разберитесь, сколько предпринимателей участвует в процессе создания доходного актива, и каким капиталом обладает каждый из них».²⁰

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Прибыль застройщика (инвестора)	Оценщик считает целесообразным провести расчёты с использованием методики Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", кандидата технических наук, Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президента РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председателя Правления Нижегородского областного отделения Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", научного консультанта по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при Нижегородском Государственном Университете им. Лобачевского Н.И.
Основание - достаточное количество информации	

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения участников строительства за риск строительства объекта и отражает рыночно обоснованную величину, которую участник строительства рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве

²⁰ <http://www.ocenchik.ru/docs/242.html>

вознаграждения за свою деятельность, а так же степень риска, связанные с реализацией строительного проекта.

Состав прямых участников инвестиционного процесса, непосредственно связанных с осуществлением проекта, – это инвестор, заказчик и подрядчик.

Инвестор — это участник инвестиционного проекта, вкладывающий в него собственные или иные средства и получающий на него право собственности, которое может быть реализовано в виде последующего пользования, сдачи в аренду или продажи.

Заказчик (девелопер) — это посредник между инвестором и другими участниками инвестиционного процесса (подрядчиками, проектировщиками, поставщиками оборудования, строительных материалов и др.).

Заказчик выполняет координирующие и надзирающие функции.

Подрядчик — это строительная либо посредническая организация, отвечающая за выполнение объема строительно-монтажных работ в полном соответствии с проектом за договорную сумму.

Расходы, связанные со строительством объекта, включенные в состав полной восстановительной стоимости объекта включают все затраты, включая затраты, связанные с ведением подрядных работ, в том числе прибыль участника строительства - подрядчика.

Величина полной восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода, включающего прибыль предпринимателя (девелопера), определяемую как требуемый доход на вложенный в инвестиционный проект капитал (в том числе заемные средства) с учетом рисков и сроков его реализации. Таким образом прибыль предпринимателя в целях настоящего Отчета может приниматься в качестве прибыли предпринимателя – девелопера (заказчика) и предпринимателя – инвестора.

Реально инвестор может брать на себя функции заказчика и наоборот.

Девелопер может строить то, что:

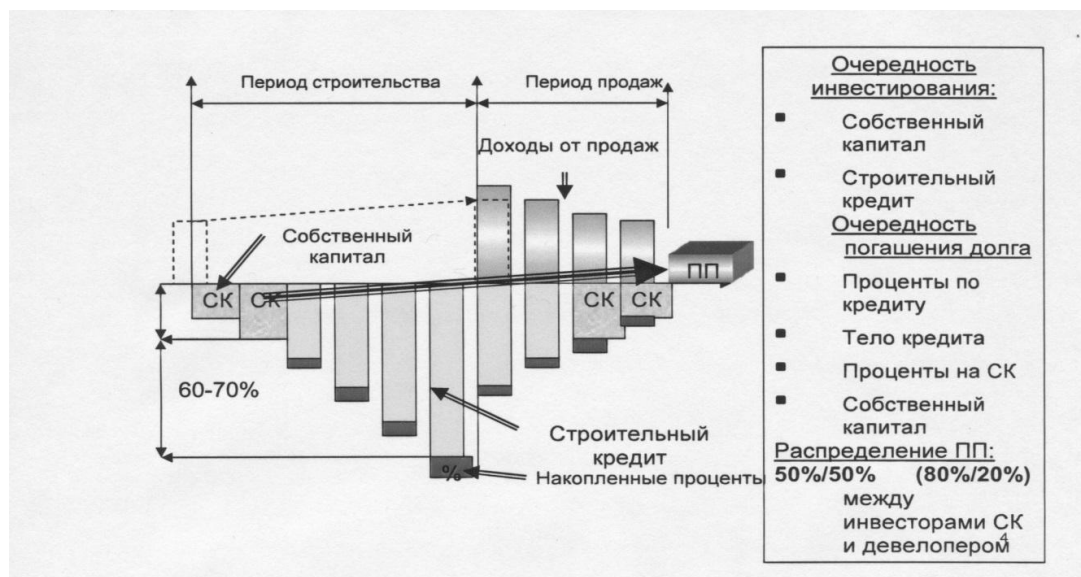
А) по его мнению, будет востребовано на рынке через 3-5 лет;

Б) по гарантированным заказам (в этом случае он превращается в технического заказчика или генподрядчика);

В) кроме того, организации могут вести строительство для собственных нужд.

Если девелопер правильно прогнозирует рынок, то получает хорошую прибыль, не сопоставимую с гонораром за организацию строительства при гарантированной оплате. А если нет – то несет убытки (как это сегодня происходит со многими девелоперами в условиях кризиса). При этом финансирование проекта девелопмента он организует сам. Вначале привлекая самый рискованный собственный капитал проекта (собственные средства, средства друзей, знакомых и высокорискованных инвесторов), затем банковский строительный кредит при гарантии реинвестирования его долгосрочным кредитом по завершении проекта или другие финансовые инструменты.

Упрощенный схематичный механизм получения прибыли девелопера при реализации жилищного проекта показан на рисунке:



Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода.

Для определения полной восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта оценки использовались: сборник укрупненных показателей стоимости строительства общественных зданий, Ко-Инвест, М. 2009 г.; сборник укрупненных показателей стоимости строительства складских зданий и сооружений, Ко-Инвест, М. 2009 г.;

- Индексы цен в строительстве Ко-Инвест 2014 г., 88-2014 г. (сведения на дату оценки).

Основная формула для расчета:

$$C = C_{\text{ед.изм.}} \times K_{\text{ед.изм.}} \times I_{\text{МО-ВО 2009}} \times I_{\text{2016-2009}} \times D_{\text{пр}}$$

где: C – полная восстановительная стоимость;

$C_{\text{ед.изм.}}$ – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 2009 г.. (базисный стоимостной показатель для Московской обл.). Определяется по сборникам с учетом коэффициентов, учитывающих отклонение функциональных параметров оцениваемого здания от параметров здания, по которому был разработан сборник УПВС.

$K_{\text{ед.изм.}}$ – количество единиц измерения для объекта (объем, площадь, протяженность и т.д.).

$I_{\text{МО-ВО 2009}}$ – индекс пересчета восстановительной стоимости из уровня цен Московской обл. в уровень цен Курской области.

$I_{\text{2009-2016}}$ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 2009 г. в цены на дату оценки.

$D_{\text{пр}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (прибыль застройщика – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта).

Индекс СМР Ко-Инвест № 88 2014 г.	1 квартал 2009 г.	Июнь 2016	1.01.1984г.
	Московская обл.	Курская область	
Индексы	5,077	4,91	9,48
Индекс перевода в цены региона оценки		0,9671	
Индекс перевода в цены на дату оценки		1,93	
	Индекс перевода с цен 2009 г. в цены 1984 г.		0,0122

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 62

При этом, полная стоимость корректируется на фактическое конструктивное решение объекта оценки в сравнении с аналогом сборника укрупненных показателей стоимости строительства общественных зданий, Ко-Инвест, М. 2009 г.; сборник укрупненных показателей стоимости строительства складских зданий и сооружений, Ко-Инвест, М. 2009 г., применяемым Оценщиком с учетом группы капитальности, состава конструктивных элементов объекта оценки и материалов их изготовления.

При расчете предпринимательского дохода, в целях настоящего Отчета, по мнению Оценщика, следует учитывать схему по варианту и с учетом, того что инвестор может брать на себя функции заказчика и наоборот, реализуемый объект был построен (мог быть построен) ранее, будет востребован (может быть востребован) на рынке через 3-5 лет, предлагается (может быть предложен) для реализации на открытом рынке и условный девелопер несет риск в соответствии с состоянием рынка недвижимости сложившейся на дату оценки (а не на дату фактического строительства).

В настоящем отчете применена прибыль предпринимателя согласно методике Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", кандидата технических наук, Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президента РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председателя Правления Нижегородского областного отделения Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", научного консультанта по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при Нижегородском Государственном Университете им. Лобачевского Н.И. и составляет при неактивном рынке в среднем значении для ТРК - 19%.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6%	18%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

Поправка на разницу в объеме учитывалась согласно Справочникам Ко-Инвест (табл. 1.5, стр.16):

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{сп}$	K_0	$S_0/S_{сп}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес земельного участка	Наименование объекта	Функциональное назначение	Источник инф. (сборник)	Стоимость ед. изм. (кв. м.)	Поправка на различия в объеме	Удельный вес конструкций, %
			Ко-Инвест	(в ценах 1.01.2009 г. для Московской обл.)		
Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	нежилое здание	Ко-Инвест УПСС Общественные здания 2009 03.8.4.023 стр. 284	6 552,2	1,16	1,00
	Здание гаража	нежилое здание	Ко-Инвест УПСС Складские здания и сооружения 2009 С5.0.6.189 стр. 306	3799,1	1,00	1,00

Козф. перевода в цены региона оценки	Козф. перевода в цены на дату оценки	Кол-во ед. изм.куб. м.	Стоимость ОКС на дату оценки без НДС, руб.	Прибыль застройщика	Стоимость замещ. Нового объекта (ПВС) без НДС, руб.	Стоимость замещ. Нового объекта (ПВС) с учетом НДС, руб.
0,9671	1,93	5597,9	79 414 346,00	1,19	94 503 072	111 513 625
0,9671	1,93	123,6	876 451,00	1,19	1 042 977	1 230 712
					95 546 048,00	112 744 337,00

Вывод: Стоимость воспроизводства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

95 546 048,00 руб. (Девяносто пять миллионов пятьсот сорок шесть тысяч сорок восемь рублей).

РАСЧЕТ ВСЕХ ВИДОВ ИЗНОСА

Накопленный износ включает в себя три вида износа, а именно:

- физический
- функциональный
- внешний (экономический)

Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 64

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ — один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Таким образом, учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель (рис. 1).

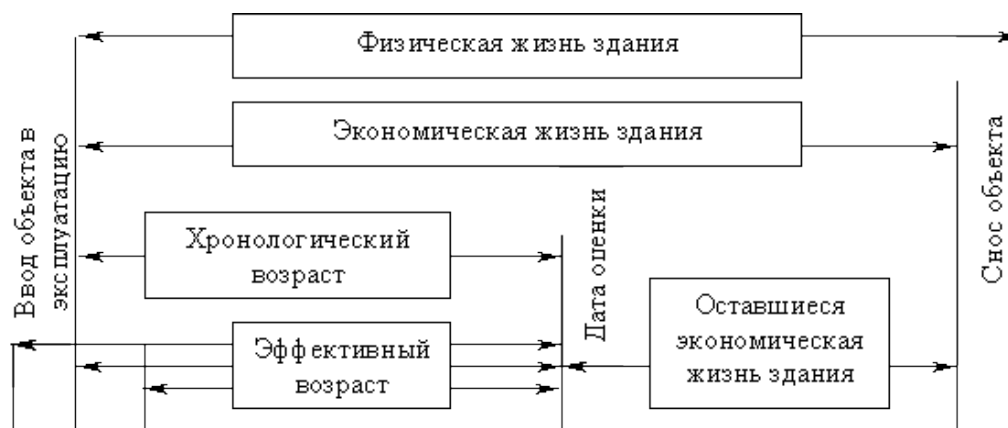


Рис. 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Физическая жизнь здания (ФЖ) — период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) — период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) — время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания — период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Субъективность определения таких показателей, как срок экономической жизни и эффективный возраст, требует от оценщика достаточно высокой квалификации и немалого практического опыта.

Для определения величины накопленного износа используют различные методы.

При этом в различных источниках, при одной и той же сущности формирования расчетов физического износа предлагаются различные методы его расчета. Так коллективом авторов под редакцией ДЭН профессора А.Г. Грязновой предлагаются нормативный (для жилых зданий),

стоимостной, метод срока жизни. В соответствии с учебным пособием под редакцией Виноградова Д. В. Рекомендуются метод сравнения продаж, бухгалтерский, метод разбивки, в рамках данной методологии при расчете физического износа целесообразно использовать экспертный (нормативный), стоимостной, метод расчета срока жизни здания. *Экспертный метод расчета физического износа* основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 в основе затратного подхода лежит определению затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В отдельных случаях результат осмотра объекта и изучения представленных материалов заказчика не дает полного представления о физическом износе объекта оценки (наличие скрытых работ, значительных работ по косметическому ремонту и др.). Состав информации об объекте оценки, а так же другой имеющейся информации не дают возможности с достаточной долей достоверности рассчитать все виды износа.

Тогда при оценке сооружений и отдельных видов оборудования наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста.

Статистические данные, разных групп оборудования достаточно трудно сравнивать между собой, так как они имеют разный масштаб не только по величине, но и по номенклатуре стоимости - доллары, рубли, ЕВРО, доллары за тонну, ЕВРО за тонну. Кроме того, разные группы оборудования имеют также разный временной масштаб, который можно характеризовать сроком службы того или иного вида оборудования. Для корректного сопоставления динамики обесценивания оборудования разными сегментами рынка статистические данные, в работе МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД СРОКОВ ЖИЗНИ ДЛЯ РАСЧЕТА ИЗНОСА ОБОРУДОВАНИЯ (авторы Мышанов А.И., к. т.н., Рослов В.Ю., к.т.н) были приведены к безразмерному виду. Авторами предложено сравнивать статистические данные в безразмерных координатах $C/C_0 = F(T_{xp}/T_{сc})$, где C_0 – коэффициент при экспоненциальной зависимости стоимости от возраста, $T_{сc}$ – срок службы объектов оборудования, относящихся к тому или иному сегменту рынка, T_{xp} – хронологический возраст объектов.

В качестве срока службы объектов $T_{сc}$ принимался такой возраст, при котором среднестатистическая величина износа объектов составляла 80%. Основанием, для выбора износа, являлась шкала технического состояния работы, согласно которой оборудование с износом 80% и более требует капитального ремонта, замены рабочих органов, основных агрегатов. Отметим, что введение срока службы $T_{сc}$ не означает, что в том случае если хронологический возраст конкретного объекта превышает этот срок, то объект должен быть выведен из эксплуатации и подлежит утилизации. На практике достаточно часто встречаются объекты, которые выработали свой нормативный срок службы, но продолжают использоваться по назначению. Рынок оценивает такие объекты с учетом всех тех недостатков, которые присущи их возрасту.

. В безразмерных координатах $C/C_0 = (1-I)$ и $(T_{xp}/T_{сc})$ цены предложений к продаже объектов, относящихся к разным сегментам рынка группируются в единую обобщенную зависимость. С достаточно высокой степенью достоверности, $R^2 = 0,83$ обобщенную зависимость можно аппроксимировать экспоненциальным трендом,

$$I = 1 - e^{-1,6 \cdot (T_{xp}/T_{сc})}$$

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а так же жизнедеятельности человека.

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 66

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является *экспертный*. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В оценочной практике применяется крайне редко.

Стоимостной метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении. Стоимостной метод применяется для определения устранимого физического износа.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до практически нового состояния, результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Метод срока жизни применяется для расчета физического износа, Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \left(\frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100, \text{ где}$$

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Методы расчета	Характеристика	Достоинства	Недостатки
Экспертный	Создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения	Наиболее точный	Невозможность дефектовки отдельных элементов в целях оценки (скрытых работ, элементов, требующих демонтажа...) Значительная трудоемкость
	В соответствии со шкалой экспертных оценок для объекта в целом	Наиболее простой в применении	Наименее точные результаты применения метода Целесообразно использовать в случае недостаточности информации о конструктивных объектах объекта
Нормативный	Основан на использовании различных	Достаточность информации для применения	По причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;

	нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня		Трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания; Невозможность измерения функционального и внешнего износа; Субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.
Стоимостной	Заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений	Позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении.	Обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания
		Результат по данному подходу можно считать достаточно точным	Применяется для определения устранимого физического износа Отсутствие целесообразности расчета износа не полностью изношенных отдельных элементов
Метод срока жизни	Заключается в расчете показателей физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни в определенном их соотношении.	Возможность анализа износа в рамках долгоживущих и короткоживущих элементов	Субъективный фактор при определении эффективного возраста, оставшегося срока физической жизни
		Позволяет получить информацию о устранимом и неустранимом износе	Требование к наличию информации о проведении ремонтных работ Отсутствие целесообразности расчета износа не полностью изношенных отдельных элементов

Пункт 19 Федерального стандарта оценки (ФСО №1)

«Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.»

Критерии экспертной оценки приняты шкалы по аналогии с критериями, установленными для расчета физического износа зданий «Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов» утвержденному Госстроем. Предельный физический износ здания согласно данному положению может составлять не более 70%, здания с предельным износом свыше 70% сносятся по ветхости.

Физический износ объектов недвижимости в настоящем Отчете определялся путем использования экспертного метода. Физический износ осуществлялся экспертно на основании исследования оценщиком технического состояния зданий и их конструктивных элементов.

Оценка состояния здания	Физический износ, %
Хорошее	0—10
Вполне удовлетворительное	11—20
Удовлетворительное	21—30
Не вполне удовлетворительное	31 — 40
Неудовлетворительное	41—60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Физический износ для объектов капитального строительства определен экспертно на основании исследования оценщиком технического состояния зданий и их конструктивных элементов и составляет 10%.

Нормативные показатели для расчета эксплуатационных расходов по жилым и общественным зданиям

Характеристика конструктивного элемента и инженерного оборудования	Срок службы в годах
1	2
Фундаменты:	
- бетонные, железобетонные, ленточные и свайные	150
- бутовые на сложном растворе или цементном растворе, бутобетоне	150
- бутовые на известковом растворе	100
Стены:	
- капитальные, кирпичные при толщине стен в 2,5-3,5 кирпича на сложном или цементном растворе	150
- кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом	150
- крупноблочные толщиной 40 см и более шлакобетонных или керамзитобетонных блоков на цементном растворе	125
- кирпичные с толщиной стен в 2,0-2,5 кирпича на известковом растворе	125
- крупноблочные из шлакобетонных и керамзитобетонных блоков толщиной 40 см	125
- крупноблочные из силикальцитных, кирпичных, легкобетонных и зольно-сланцевых блоков	100
- крупнопанельные однослойные из шлакобетона, керамзитобетона	125
- многослойные из железобетонных плит и утеплителя, керамзитобетонные, виброкирпичные с утеплителем, кирпичные облегченные при толщине 1,5-2 кирпича	100
Перекрытия железобетонные.	
- монолитные, сборно-монолитные	150
- сборные из панелей и настилов толщиной более 10 см	150
- толщиной 10 см и менее 10 см и ребристые	70
- сборные по ж/б балкам	150
- железобетонные или бетонные по металлическим балкам	125
Полы:	
- из метлахской и керамической плитки по бетонному основанию	80
- паркетные дубовые	80
- то же, буковые	50
- дощатые	30
- из поливинилхлоридных плиток, линолеума	10
Лестницы:	
- из сборных железобетонных элементов, из каменных, бетонных и железобетонных плит по металлическим и железобетонным косоурам	100
Крыши:	
А. Несущие элементы:	
- из сборных железобетонных настилов	150
- из железобетонных стропил и обрешетки	150
- железобетонные совмещенные крыши	100
Б. кровля из:	
- керамической первосортной черепицы	80

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 69

	- асбестоцементных плит и волнистого асбошифера	30
	- оцинкованной стали	25
	- черной листовой стали, окрашенной масляными или синтетическими красками	15
	- рулонных материалов	8
	Перегородки:	
	- железобетонные	150
	- шлакобетонные, бетонные, кирпичные, оштукатуренные	75
	- гипсовые, гипсоволокнистые, гипсобетонные	60
	- деревянные оштукатуренные или обитые сухой штукатуркой	40
	Двери и окна:	
	- дверные и оконные блоки	20
	Внутренняя отделка:	
	- штукатурка по бетонным и кирпичным стенам	50
	- штукатурка по деревянным перегородкам	35
	- масляная окраска	6
	- оклейка стен обоями	4
0.	Инженерное оборудование:	
	- водопровод и канализация	30
	- отопление	30
	- горячее водоснабжение	10
	- вентиляция	30
	- электроосвещение	15
	- электроплиты	20
	- газооборудование	20
	- лифты	20
1.	Благоустройство придомового участка:	
	- благоустройство участка	15
2.	Наружная отделка:	
	- облицовка стен естественным камнем	125
	- облицовка стен керамическими плитками	75
	- терразитовая штукатурка с мраморной крошкой	50
	- облицовка ковровой плиткой	35
	- штукатурка по кирпичу на сложном растворе	30
	- штукатурка по кирпичу на известковом растворе	20
	- штукатурка по дереву	15
	- окраска	5

* Методические рекомендации по технико-экономической оценке санитарно-технических систем (отопление и вентиляция) зданий ЦНИИЭП инж. оборуд. М., 85 г.

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По мнению оценщика, функциональный (моральный) износ для рассматриваемых объектов не влияет на их стоимость, т.к. отсутствуют различия в конструктивных решениях и применяемых материалах в зданиях аналогичного функционального назначения современной постройки.

Экономический износ

Внешний (или экономический) износ для решения задач настоящей оценки определяется как «...снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), места расположения объекта в районе (квартале) или регионе или состоянием рынка» (Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости, Москва, РИО, 1994г., стр.133).

Внешний износ, **в отличие** от физического и функционального износа, всегда считается неустраняемым, ибо сумма затрат, направляемая на устранение внешних факторов, значительно высока.

В литературе по оценке недостаточно алгоритмов расчетов, используемых для расчета экономического устаревания, поскольку большинство объектов, особенно промышленных, являются по-своему уникальными и требуют иных алгоритмов расчетов, кроме известных в литературе двух методов: капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию, и сравнения продаж подобных объектов при наличии и без наличия внешних воздействий.

По мнению оценщика, внешний (или экономический) износ для рассматриваемых объектов не влияет на их стоимость, т.к. отсутствуют различия в функциональной пригодности зданий вследствие влияния внешних факторов.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПОЛНОЕ ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (С УЧЕТОМ ВСЕХ ВИДОВ ИЗНОСА)

№ п/п	Наименование объекта	Литеры	Сумма затрат на возведение объекта аналогично оцениваемому, с учетом НДС, руб.
1	"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	А	111 513 625
2	Здание гаража	В	1 230 712

Физический износ (%)	Функциональный износ (%)	Экономический износ (%)	Стоимость замещения объекта с учетом всех видов износа с НДС (руб.)	Стоимость замещения объекта с учетом всех видов износа без НДС (руб.)
10,00%	0,00%	0,00%	85 052 765,00	100 362 263,00
10,00%	0,00%	0,00%	938 679,00	1 107 641,00

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 71

			85 991 444,00	101 469 904,00
--	--	--	----------------------	-----------------------

Вывод: Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом по состоянию на дату оценки, составит –

Объект оценки	Полная восстановительная стоимость оборудования, с учетом износа, без учета НДС, руб.	Полная восстановительная стоимость оборудования, с учетом износа, с учетом НДС, руб.
"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	85 052 765,00	100 362 263,00
Здание гаража	938 679,00	1 107 641,00
ИТОГО	85 991 444,00	101 469 904,00

Вывод: Затраты на замещение объектов капитального строительства с учетом всех видов износа и устаревания по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляют:

85 991 444,00 руб. (Восемьдесят пять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча четыреста сорок четыре рубля).

2) Сравнительный подход

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделок. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 72

очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

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

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками. Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор в определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередки случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.²¹

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет ...) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее

²¹ <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведет к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим наиболее целесообразным методом, используемым в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом их особенностей.

Для земельных участков и ОКС -

Применяемые методы	Применение *	Условие применения	Последовательность действий
метод сравнения продаж (в качестве модификации и относительного сравнительного анализа)	3, НЗ	наличие информации о ценах сделок (предложения) с ЗУ, являющимися аналогами оцениваемого	определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементами сравнения);
			определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
			определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
			корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
			расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
В связи с тем, что информации о сделках (предложениях) со свободными ЗУ в открытых источниках достаточно, оценщик считает возможным и целесообразным применения данного метода в настоящей оценке.			
метод выделения	3	наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый ЗУ.	определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
			определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
			определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
		соответствие улучшений ЗУ его наиболее эффективному использованию	корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
			расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
			расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
	расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка		

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 74

			путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
Данный метод не может быть использован в настоящей оценке			
метод распределен ия	3	наличие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый ЗУ.	определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
			определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
			определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
		наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;	корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
			расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости		
В связи с тем, что на участке присутствуют объекты недвижимости, соответствующее наиболее эффективному использованию застроенного ЗУ, но недостаточно информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта – данный метод не может быть использован в настоящей оценке			

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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 75

- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки использован метод сравнения продаж, в связи с достаточностью информации на открытом рынке об аналогичных объектах недвижимости.

Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж

Чтобы применить, сравнительный подход оценщиком проведено исследование рынка, к которому относятся оцениваемые объекты для подбора вариантов сравнения осуществлённых продаж аналогичных или схожих объектов. По информации предоставленной риэлторскими фирмами, сайтов Интернет проанализированы предложения на продажу земельных участков и нежилых помещений, близких по своим свойствам к оцениваемым.

В основу заложена стоимость земельных участков категории «земли населенных пунктов», расположенных в районах, наиболее схожих с районом расположения объекта оценки по инфраструктуре, застройке, человек потокам, на дату в пределах идентичного ценового периода до даты оценки (текущую дату).

В последующем значения данных аналогов скорректированы в соответствии с характеристиками аналогов (см. по тексту).

Характеристика		Единица измер.	Объект оценки/ аналоги	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		См. по тексту отчета				
				См.ниже	См.ниже	См.ниже
Единица сравнения	Цена предложения	руб.		6 200 000	4 500 000	3 500 000
	Общая площадь	кв.м.	849	1400	800	600
	Цена за ед. площади			4428,57	5625,00	5833,33
Дата продажи, предложения (оценки)			Июль 2016 г	Оценщик не использовал сведения о событиях произошедших после даты оценки (предложения)		
Местоположение объекта		Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65		г. Курск, район Центральный, ул. Нижний План	г. Курск, район Центральный, ул. Красная Армия	г. Курск, район Центральный, ул. Семёновская, 46
Степень соответствия местоположения объекта оценки месту расположения аналога				Место расположения аналогов соответствует месту расположения объекта оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристиками, определяющим его стоимость. Незначительные различия не оказывают существенного значения на результаты оценки		
Вид использования		Под строительство магазина-салона с выставочным залом по продаже строительных материалов и предприятием общественного питания / Для размещения объектов инженерной		Под строительство	Под строительство	Под строительство
Степень соответствия использования земельного участка использованию аналога				Соответствует		

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 76

	инфраструктуры		
Передаваемые имущественные права	Оценивается право собственности		В объявлениях предусмотрено предложения о прямой продаже. Сведений о передаче других прав, кроме права собственности отсутствуют
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не зарегистрировано		Сведения в открытых источниках отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки рыночная стоимость предполагает, что платеж за объект оценки выражен в денежной форме		Предполагается, что платеж за объект оценки выражен в денежной форме, других предложений по условиям оплаты не публикуется
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Отсутствуют		Сведения в открытых источниках отсутствуют
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)			В Отчете использованы сведения об объектах аналогах с учетом условия, что для расчета использованы сведения о стоимости предложения к продаже
Физические характеристики объекта	Состояние земельного участка	Типичное для региона оценки	Типичное для региона оценки
	Иные характеристики	Сведения отсутствуют, не оказывают существенного влияния на результаты оценки	
Экономические характеристики	уровень операционных расходов	Типичный для аналогичных объектов, составляет от 0,5 до 3%% эффективного валового дохода от использования недвижимости	
	условия аренды, состав арендаторов	Не зарегистрировано	Сведения отсутствуют. Не оказывают существенного влияния на результаты оценки
	Иные характеристики	Сведения о других характеристиках не используются, не оказывают существенного влияния на результаты оценки.	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Не оценивается	Сведения о наличии в составе объекта движимого имущества в открытых источниках отсутствуют

Аналог №1

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_798380379

Сервисы Яandex Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Новое в законодате Трансферт 2760 об Новости недвижимости

Все объявления в Курске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее

Участок 14 сот. (ИЖС)

Размещено 20 июня в 14:17. [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление Просмотров: всего 78, сегодня 1

Цена **6 200 000 руб.** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

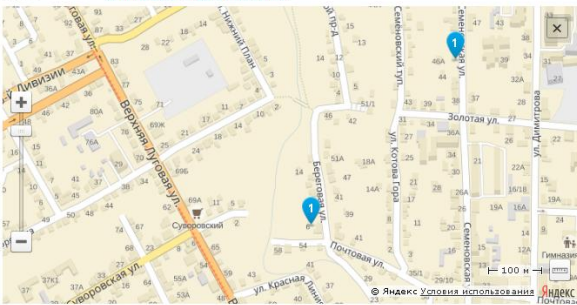
Агентство **Татьяна**
на Avito с июня 2014

Контактное лицо [✆ 8 908 122-84-44](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город **Курск**
Адрес **р-н Центральный, ул. Нижний План**



Продам участок 14 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Все коммуникации.
Отличное расположение.

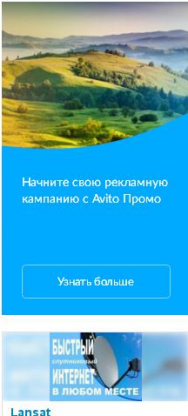
Номер объявления: 798380379

Продайте участок быстрее!

- 1 **Премиум-размещение** ВСЕГДА
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW




Аналог №2

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_497648773

Сервисы Яandex Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Новое в законодате Трансферт 2760 об Новости недвижимости

Участок 8 сот. (ИЖС)

Размещено 13 июля в 13:05. [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление Просмотров: всего 2344, сегодня 5



Цена **4 500 000 руб.** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Аренда**
на Avito с сентября 2014

Контактное лицо **Продавец**
[✆ 8 920 720-39-99](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город **Курск, р-н Центральный**

Продам участок 8 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Продается земельный участок коммерческого назначения в центре города по улице Красная армия в собственности для строительства торгового офисного здания по документам участок ровный без строений старое здание снесено рядом парк все вопросы по телефону в любое время Собственник без торга цена окончательная звонить строго заинтересованным в покупке

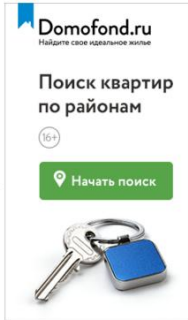
Номер объявления: 497648773


Продайте участок быстрее!

- 1 **Премиум-размещение** ВСЕГДА
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW





Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 78

Аналог №3

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._jzhs_494462012

Все объявления в Курске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Размещено 5 июля в 00:04. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1556, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Загрузите свои товары в Avito Контекст

БЫЛИ В ДТП?
в 2013г - 2014г?

Получи от 10369р. завтра!
Заплати Вам за каждое ДТП в 2013г-2014г! Убойная скидка получить ты!

Цена: 3 500 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец: Юрий
на Avito с августа 2013

8 951 323-39-88 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город: Курск, р-н Центральный

Продам участок 6 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Продается участок 6 соток (с домом) под коммерческую застройку. Вода, свет, газ, канализация. Выгодное расположение, подходит под строительство магазина, ТЦ, автомойки и т.д. Земельный участок - свидетельство о собственности.

Номер объявления: 494462012

Использованные корректировки

УСЛОВИЕ ПРОДАЖИ (назначение цены) – Подобранные для объекта оценки аналоги – выставленные с целью публичной оферты цены аналогов – цены предложения. Как правило, продавец на рынке недвижимости и арендных ставок недвижимости, готов идти на уступки по цене, и реальная сделка происходит ниже цены предложения. Расчетным путем поправку на назначение цены не произвести.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости, о реальных, соответствующим рыночным условиям, арендным ставкам в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты и, существующие на рынке на дату оценки предложения по арендным ставкам.

Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. Например, в документе «Основные ошибки оценщиков при оценке объектов недвижимости, выявленные при экспертизе отчетов об оценке», подготовленном специалистами Росимущества, один из пунктов (№ 39) гласит: «Цены продаж (предложений) по приведенным объектам-аналогам не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам».

Следует отметить, что точность оценки, проведенной в условиях ограниченной информации (в том числе при отсутствии информации о сделках), всегда ниже. Отсутствие информации о сделках является одной из характеристик «возникающих рынков». МКСО разработал специальный документ «Оценка на развивающихся рынках», который требует от оценщика более подробного анализа ситуации при проведении оценок на таких рынках, а также подробного описания ситуации в отчете (в том числе освещения всех ограничивающих условий).

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В настоящем отчете применена корректировка согласно методике Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", кандидата технических наук, Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президента РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председателя Правления Нижегородского областного отделения Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", научного консультанта по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при Нижегородском Государственном Университете им. Лобачевского Н.И. и составляет при неактивном рынке в расширенном интервале 8%.

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

КОРРЕКТИРОВКА НА РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ

В настоящем отчете применена корректировка согласно методике Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", кандидата технических наук, Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президента РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председателя Правления Нижегородского областного отделения Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", научного консультанта по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при Нижегородском Государственном Университете им. Лобачевского Н.И. и составляет 1,36.

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком)	1,36	1,20	1,75

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Единица измер.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения	руб.	6 200 000	4 500 000	3 500 000
Общая площадь	кв.м.	1400	800	600
Цена за ед. площади	руб.	4428,57	5625,00	5833,33
Корректирование цен предложения по аналогам				
Корректировка на уторговывание		8%	8%	8%
Скорректированная цена	руб.	4074,28	5175,00	5366,66

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 80

Корректировка на расположение относительно красной линии		1,36	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	5541,02	5175,00	5366,66
Цена за ед. общей площади, руб. (без учета НДС)	5 360,89			
Цена, руб, общей площади земельного участка кадастровый номер 46:29:102301:282	4 551 396,00			
Цена, руб, общей площади земельного участка кадастровый номер 46:29:102301:283	273 405,00			

Вывод: Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 46:29:102301:282, расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:

5 360,89 руб/кв. м.* 849 кв.м. = 4 551 396,00 руб. (Четыре миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча триста девяносто шесть рублей).

Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 46:29:102301:283, расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:

5 360,89 руб/кв. м.* 51 кв.м. = 273 405,00 руб. (Двести семьдесят три тысячи четыреста пять рублей).

3) Доходный подход

Не использован. Обоснованный отказ.

К) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 81

- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(An) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

С учетом того, что рыночная стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась только одним, затратным или сравнительным подходом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается), будет составлять:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.	4 551 396,00	1,0	-	-	4 551 396,00
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.	273 405,00	1,0	-	-	273 405,00
"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	-	-	85 052 765,00	1,0	85 052 765,00
Здание гаража	-	-	938 679,00	1,00	938 679,00
90 816 245,00					

Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, может составлять –

90 816 245,00 руб.

(Девяносто миллионов восемьсот шестнадцать тысяч двести сорок пять рублей), в том числе:

Наименование объектов оценки	Итоговая стоимость, руб.
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:282, общей площадью 849 кв. м.	4 551 396,00
Застроенный земельный участок, кадастровый номер 46:29:102301:283, общей площадью 51 кв. м.	273 405,00
"Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курску под центр досуга"	85 052 765,00
Здание гаража	938 679,00

Оценщик _____ Кислов Ю. В.

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки»

_____ Жаркова О. Б.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 83

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»).
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.
5. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Утвержден Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. № 1072).
6. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.
7. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.
11. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009
12. ФСО 1
13. ФСО 2
14. ФСО 3
15. ФСО 7
16. Стандарты СРО «Ассоциация МСО»
17. ФЗ об оценочной деятельности в РФ №135 от 29.07.1998 года (в редакции от 02 июня 2016 года).

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» июня 2011 г.
Дата регистрации в реестре

№ 847
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Кислов
Юрий Васильевич**

ИНН 366502389170

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2016 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6485/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 841900

Настоящий диплом выдан

Юрис Нислову
(Имя Фамилия Имя Отчество)
Васильевичу

в том, что он(а) с 03 июня 2006 г. по 03 декабря 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУЛОО

Детской школы искусств

Уездной Великие

по подготовке профессиональных

переподготовкой "Детская"

специальности музыкальная (виолончель)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 декабря 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Нислова

Юрия Васильевича
(Фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере искусств

специальности музыкальная (виолончель)

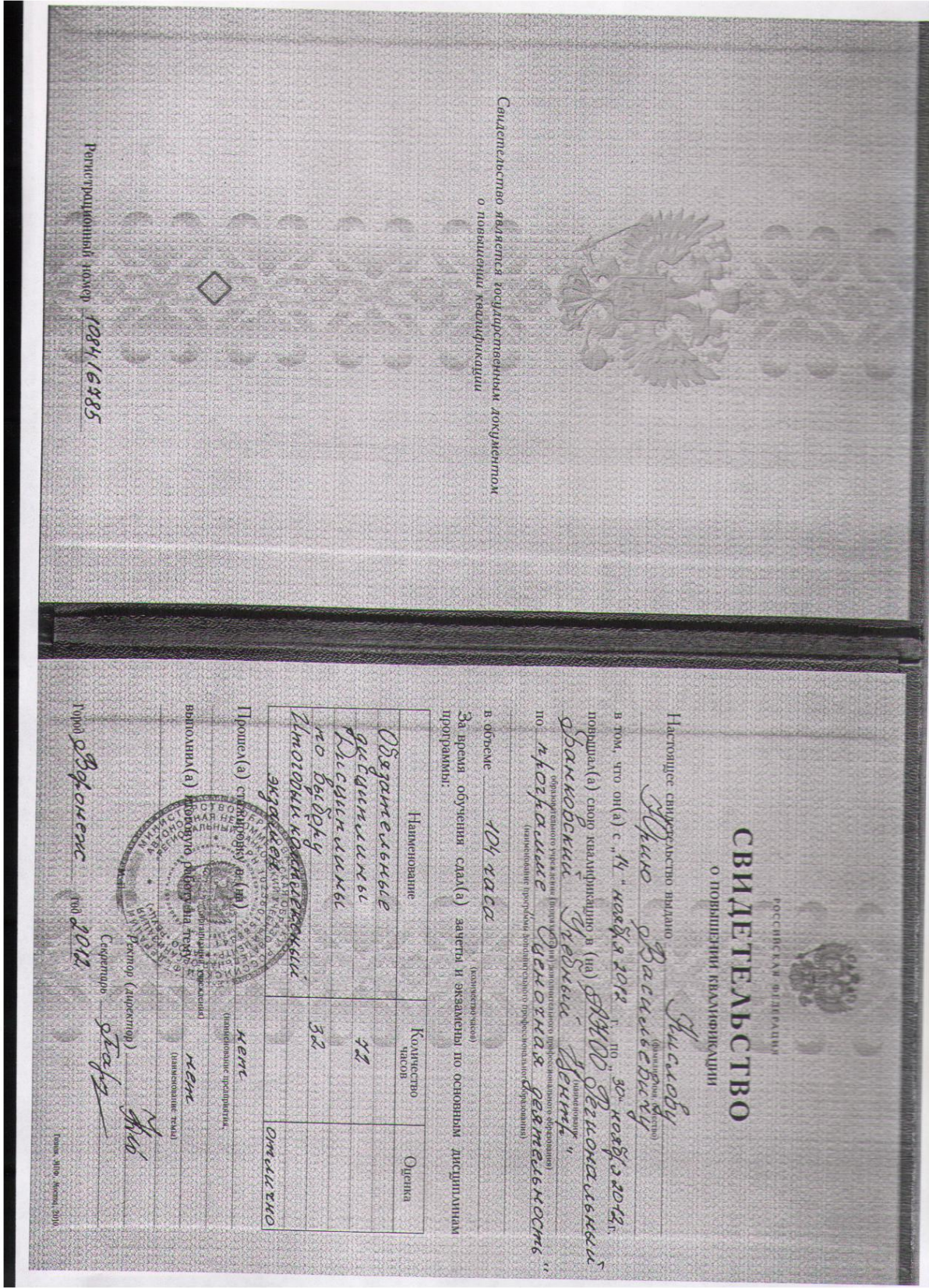


Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)

Сайт
Ано

Город Воронеж год 2006

Мин. Госштаб. 1986.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

29	12	2015	079/15/0000376	г. Воронеж	
Число		Месяц	Год	Регистрационный номер	Место заключения договора страхования (город)
Настоящий полис выдан в подтверждение заключения договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 429 декабря 2015 г. №079/15/0000376 (далее - Договор страхования).					
1. СТРАХОВЩИК	Акционерное общество «Страховая группа «УралСиб», Лицензия ФССН от 13.12.2005 С № 098377 ул. Профсоюзная, д. 58, Москва, Россия, 117393. Телефон: (495) 737-00-55. Факс: (495) 737-00-44. E-mail: info@uralsibins.ru				
ФИЛИАЛ СТРАХОВЩИКА	Воронежский, г. Воронеж, пр-т Труда, д.85, тел. /473/2519-747 <small>Идентификационный фискальный документ (ИФД) - запись в Едином государственном реестре налогоплательщиков</small>				
2. СТРАХОВАТЕЛЬ	Кислов Юрий Васильевич <small>фамилия имя отчество физического лица индивидуального предпринимателя</small> г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д.116А, кв.192 <small>адрес актуален только для физического лица индивидуального предпринимателя</small>				
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.				
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем, с учетом ограничений и исключений, предусмотренных пунктами 3.2.-3.3. настоящего Договора является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.				
5. СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000,00 Три миллиона руб. 00коп. <small>(цифрами и прописью)</small>				
6. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	<input checked="" type="checkbox"/> НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ <input type="checkbox"/> УСТАНОВЛИВАЮТСЯ В СЛЕДУЮЩЕМ РАЗМЕРЕ: Лимит на один страховой случай:-				
7. ФРАНШИЗА	<input type="checkbox"/> условная <input type="checkbox"/> безусловная Не установлена <small>(цифрами и прописью)</small>				
8. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	4 500,00 Четыре тысячи пятьсот руб. 00 коп. <small>(цифрами и прописью)</small>				
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ		п/п ОТ	15/12/2015	№ 794
	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ		КВИТАНЦИЯ ОТ		№
	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО		<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ		КОЛИЧЕСТВО ПЛАТЕЖЕЙ
9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	№ СТРАХОВОГО ВЗНОСА	СРОК УПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВЗНОСА	СУММА СТРАХОВОГО ВЗНОСА		
	1	по - 20 г.			
	2	по - 20 г.			
	С 00 ЧАС 00 МИН	13.01.2016г	ДО 24 ЧАС 00 МИН	12.01.2017г	
		<small>Число, месяц, год</small>		<small>Число, месяц, год</small>	

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
 В случае не соответствия условий настоящего Полиса условиям Договора страхования преимущественную силу имеют условия Договора страхования.

ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА	Колядинцев Михаил Вячеславович <small>фамилия имя отчество</small>				
М.П.	ДОВЕРЕННОСТЬ	ОТ	20.08.2015	№	418
			<small>Число, месяц, год</small>		
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВАТЕЛЯ	Кислов Юрий Васильевич <small>фамилия имя отчество</small>				
М.П.					

5815312



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
**«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ
ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»**
(НП «МСОО»)

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 43/13, офис 401
тел./факс: (863) 282-02-49

исх. № _____ от 20 ноября 2012 г.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА

Настоящая выписка из реестра НП «Межрегиональный союз оценочных организаций» выдана по заявлению:

ООО «Ассоциация независимой оценки»
(заявитель)

О ТОМ, ЧТО

ООО «Ассоциация независимой оценки»
является действительным членом, включен(а) в реестр «09» декабря 2011 г.
за регистрационным **№ 015.**

Президент НП «МСОО» _____ Е.М. Грибов





страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

21	12	2015	115/15/0000773	Г. Воронеж
<small>число</small>	<small>месяц</small>	<small>год</small>	<small>Регистрационный номер</small>	<small>Место заключения договора страхования (город)</small>

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от «21» декабря 2015 г. №115/15/0000773 (далее - Договор страхования).

1. СТРАХОВЩИК: **Акционерное общество «Страховая группа «УралСиб»**. Лицензия ФССН от 13.12.2005 С № 098377
ул. Профсоюзная, д. 56, Москва, Россия, 117393. Телефон: (495) 737-00-55. Факс: (495) 737-00-44. E-mail: info@uralsibins.ru

ФИЛИАЛ СТРАХОВЩИКА: Воронежский, г. Воронеж, пр-т Труда, д. 65, тел. (473) 2519-747
Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон, факс, e-mail

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: **Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»**
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности оценочной организации (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Закона об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем, с учетом ограничений и исключений, предусмотренных пунктами 3.2 - 3.3 настоящего Договора является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки (имущественный вред) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный в результате нарушения требований Закона об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5. СТРАХОВАЯ СУММА: **5 000 000,00 (Пять миллионов руб. 00 коп.)**
(цифрами и прописью)

6. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ В СЛЕДУЮЩЕМ РАЗМЕРЕ: Лимит на один страховой случай -

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 15 000,00 (Пятнадцать тысяч руб. 00 коп.)
(цифрами и прописью)

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ	ГУП ОТ	15.12.2015г	№	794
<input type="checkbox"/> НАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ	КВИТАНЦИЯ ОТ		№	
<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ		КОЛИЧЕСТВО ПЛАТЕЖЕЙ	

№ СТРАХОВОГО ВЗНОСА	СРОК УПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВЗНОСА	СУММА СТРАХОВОГО ВЗНОСА
1	по 20 г.	
2	по 20 г.	

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

С 00 ЧАС 00 МИН	13.01.2016г	ДО 24 ЧАС 00 МИН	12.01.2017г
	<small>Число, месяц, год</small>		<small>Число, месяц, год</small>

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: -
В случае не соответствия условий настоящего Полиса условиям Договора страхования преимущественную силу имеют условия Договора страхования.

ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА

М.П.

ОТ ИМЕНИ СТРАХОВАТЕЛЯ

М.П.

Копидицьев М.В.				
<small>Филиал Банк Страхования</small>				
ДОВЕРЕННОСТЬ	ОТ	20.08.2015г	№	418
		<small>Число, месяц, год</small>		
О.Б. Жаркова				
<small>Филиал Банк Страхования</small>				

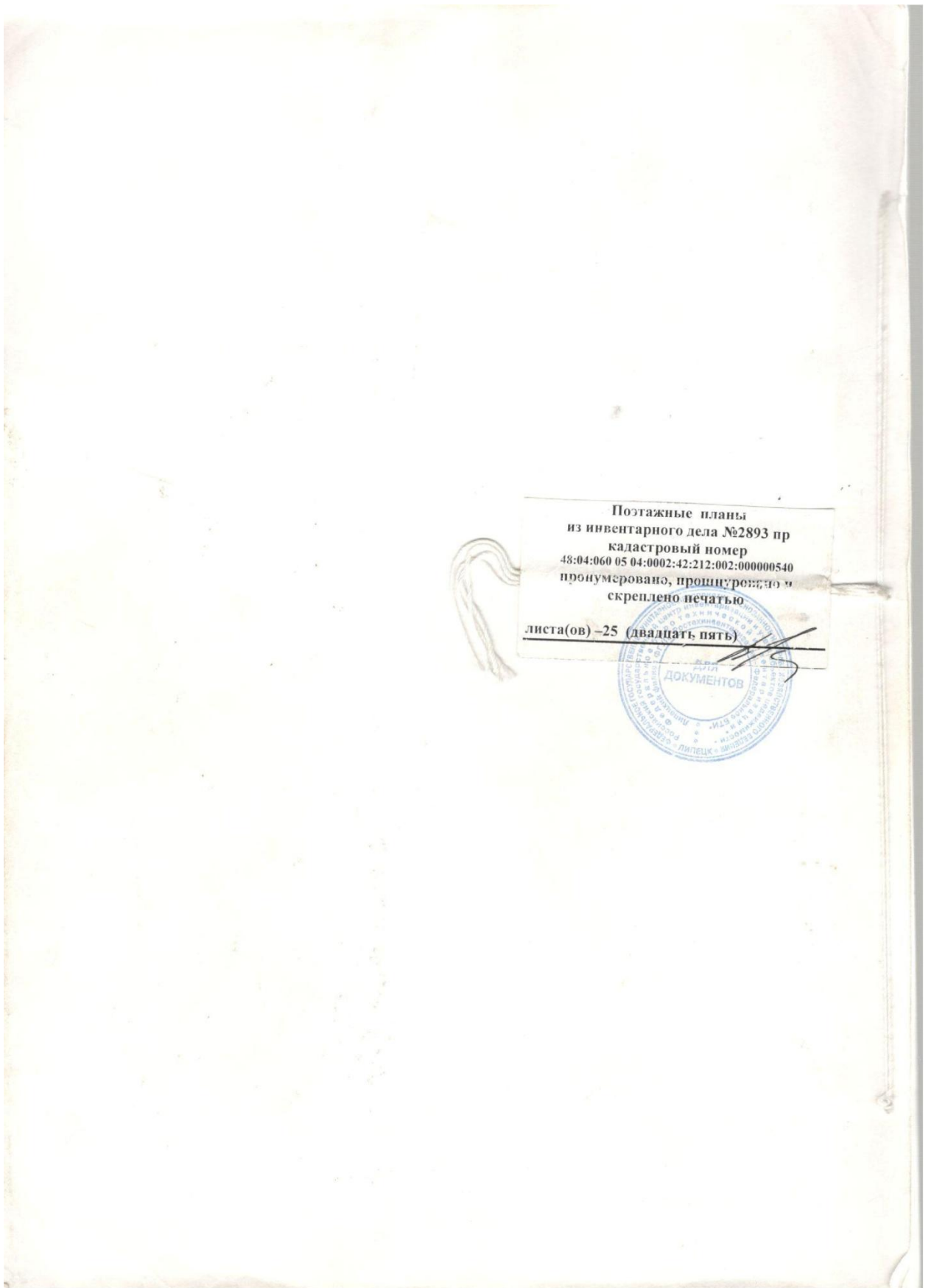
3815385

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 90



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>; e-mail: info@kursk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации**РЕШЕНИЕ**

о признании должника несостоятельным банкротом и открытии конкурсного производства

г. Курск

23 июня 2016 года

Дело № А35-4745/2016

Резолютивная часть определения объявлена 23.06.2016

В полном объеме определение изготовлено 23.06.2016

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Стародубцева В.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем Постниковой С.А., рассмотрел в судебном заседании вопрос по проверке обоснованности заявления

общества с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» (ОГРН 1114632002330, ИНН 4632130467) о признании общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ОГРН 074632000376, ИНН 4632074759, место нахождения должника, определенное местом его государственной регистрации: 305004, г. Курск, ул. Садовая, офис 2) несостоятельным (банкротом),

В заседании принимали участие представители:

от заявителя: Векшин С.С. - по доверенности от 15.06.2016;

от должника: Медведева К.И. – по доверенности №4 от 20.06.2016.

Через канцелярию суда от Некоммерческого партнерства «Центральное агентство арбитражных управляющих» поступила информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего – Васькова Евгения Викторовича, требованиям, установленным статьями 20 и 20.2 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (приобщена к материалам дела).

Должник через канцелярию суда представил письменный отзыв, в котором не возражает против удовлетворения заявленных требований.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей участвующих

в деле лиц, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Курской области от 25.05.2016 заявление принято судом к производству.

Из представленных документов следует, что основанием для обращения общества с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» несостоятельным (банкротом) послужило наличие задолженности в размере 319 836 руб. 63 коп., из которой 311 000 руб. – сумма основного долга, 8 836 руб. 63 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами, подтвержденной решением Постоянно действующего Третейского суда при «Межрегиональная юридическая коллегия» ООО от 12.02.2016 по делу №08-02/16-4, определением Арбитражного суда Курской области от 12.04.2016 по делу №А35-1040/2016.

Пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее трехсот тысяч рублей, к должнику - гражданину - не менее десяти тысяч рублей, а также имеются признаки банкротства, установленные статьей 3 настоящего Федерального закона.

Для определения наличия признаков банкротства должника учитывается размер денежных обязательств, указанных в пункте 2 статьи 4 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с которым учитывается размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по

выплате компенсации сверх возмещения вреда, выходных пособий и оплате труда лиц, работающих по трудовому договору, обязательств по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия.

На момент судебного заседания задолженность общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» перед обществом с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» составляет 311 000 руб. – основного долга.

Таким образом, задолженность соответствует требованиям пункта 2 статьи 33 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии со статьей 42 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд, приняв заявление о признании должника банкротом, назначает дату рассмотрения обоснованности требований заявителя в целях решения вопроса о введении в отношении предприятия-должника процедуры наблюдения.

В силу пункта 3 статьи 48 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», определение о признании требований заявителя обоснованными и введении наблюдения выносится в случае, если требование заявителя соответствует условиям, установленным пунктом 2 статьи 33 настоящего Федерального закона, признано обоснованным и не удовлетворено должником на дату заседания арбитражного суда, установлено наличие оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, либо заявление должника соответствует требованиям статьи 8 или 9 настоящего Федерального закона.

Однако в рассматриваемом деле установлено, что должник - общество с ограниченной ответственностью «Строймонолит», находится в стадии ликвидации.

Абзацем 2 пункта 62 Постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что во исполнение решения суда учредителями (участниками) либо органом

юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 225 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. Наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

Общество с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» реализовало право, предоставленное ему пунктом 1 статьи 7 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» на обращение с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом), требования общества обоснованы и подлежат включению в состав третьей очереди реестра требований кредиторов должника - общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит».

На основании изложенного, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости признать ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также - утверждении конкурсного управляющего.

Некоммерческого партнерства «Центральное агентство арбитражных управляющих», указанное кредитором в заявлении, для утверждения конкурсным управляющим должника представило информацию о соответствии арбитражного управляющего - Васькова Евгения Викторовича (ИНН 463204215016, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 12906, адрес для направления корреспонденции: 305040, г. Курск, Проспект Победы, д.54, кв. 18), требованиям, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

По результатам рассмотрения информации, представленной саморегулируемой организацией, Васьков Евгений Викторович подлежит

утверждению конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит».

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» вознаграждение конкурсному управляющему подлежит утверждению в размере 30 000 руб. ежемесячно за счет средств должника.

Руководствуясь статьей 65 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьями 3-7, 12, 15, 16, 20, 27, 45, 75, 124, 126-129 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

заявление общества с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» о признании общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» несостоятельным (банкротом) признать обоснованным.

Признать общество с ограниченной ответственностью «Строймонолит» несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника.

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» конкурсное производство.

Утвердить арбитражного управляющего Васькова Евгения Викторовича конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» с выплатой вознаграждения в размере 30 000 руб. в месяц за счет средств должника.

Включить требования общества с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» в размере 319 836 руб. 63 коп. в состав третьей очереди реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит», из них проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 8 836 руб. 63 коп. учитывать в реестре отдельно.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Гостиница «Престиж» государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Назначить заседание арбитражного суда по рассмотрению отчета на «22» декабря 2016 года, на 10 час. 15 мин. в помещении суда по адресу: К. Маркса ул., 25, Курск, 305004, каб. № 218, 2-й этаж.

Информацию о движении настоящего дела можно узнать на сайте Арбитражного суда Курской области: <http://kursk.arbitr.ru>, e-mail: info@kursk.arbitr.ru, по тел./факсу (4712) 53-69-36 у помощника судьи (тел. 53-58-70), или в информационном киоске, расположенном на первом этаже здания суда. Адрес для направления корреспонденции: К. Маркса ул., 25, Курск, 305004, (со ссылкой на номер дела).

С даты вынесения настоящего решения прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»; исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат передаче судебными приставами - исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом; снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Обязать конкурсного управляющего не позднее десяти дней с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии со статьей 128 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и незамедлительно представить в арбитражный суд сведения о дате публикации.

Обязать конкурсного управляющего представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, подтверждающих продажу имущества должника, реестра требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, документов, подтверждающие погашение требований кредиторов.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия, в Федеральный арбитражный суд Центрального округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, через Арбитражный суд Курской области.

Судья

В.П. Стародубцев

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

ООО «Стройнолига» (ИНН 4632074759, ОГРН 074632000376)

(организация)

Форма по ОКУД
 Код
 0317001

Основание для проведения инвентаризации:

приказ №2 от 08.07.2016
 (номер записи)

Вид деятельности

номер 1

Дата начала инвентаризации
 Дата окончания инвентаризации

11.07.2016г.

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа № 001
 Дата составления 11.07.2016г.

Основные средства

Земельные участки, здания (сооружения), оборудование

находящиеся

в собственности ООО "Стройнолига"

Местонахождение

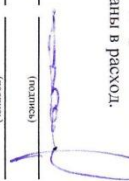
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арестованно)

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный учр-й (должность)		Е. В. Васюков (расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

1	2	3			4	5	6	7	8			9		10	11	12	13
		наименование	дата	номер					Гол. вы- пуска (построй- ка, приобре- тения)	инвен- тарный номер	заводской номер	паспорта (документа о регистрации)	фактичес- кое на- личие					По данным бухгалтерского учета
1	Реконструкция существующего 5-ти этажного здания салон-магазина по ул. Верхняя Луговая, д.65 в городе Курск под центр досуга", наименование нежилое здание общей площадью 1231,30 кв.м. Кадастровый номер объекта: 46:29:102149:210	Свидетельство о государственном и регистрационном праве	29.07.2008	46-46-01/041/2008/427	29.07.2008							100%	72 863 170,35	100%		72863170,35	
2	Здание гаражное площадью 20,60 кв.м., расположенное по адресу: г.Курск, ул. Верхняя Луговая, д.65 Кадастровый номер объекта: 46:29:102149:209	Свидетельство о государственном и регистрационном праве	29.07.2008	46-46-01/041/2008/428	29.07.2008							100%	42 023,99	100%		42023,99	

3	Земельный участок. Земли населенных пунктов - для размещения объектов инженерной инфраструктуры. Площадь 54,00 кв. м. Адрес: г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65. Кадастровый номер объекта: 46:29:102301:283	Свидетельство о государственной регистрации права	12.12.2014	46 АТ 072322	12.12.2014				100%		752807,93	100%	752807,93
4	Земельный участок. Земли населенных пунктов - под строительство магазина-салона с выставочным залом по продаже строительных материалов и принадлежностей. Площадь 849,00 кв. м. Адрес: г. Курск, ул. Верхняя Луговая, д. 65. Кадастровый номер объекта: 46:29:102301:282	Свидетельство о государственной регистрации права	18.02.2014	46 АТ №091689	18.02.2014				100%		752807,93	100%	752807,93
5	Волеизъявление Artison line 18	акт ввода в эксплуатацию	11.09.2013	1335	11.09.2013				100%		66300,10	100%	66300,10
Итого											73 724 302,37		

Итого по стране:

а) количество порядковых номеров

пять

б) общее количество единиц фактически

пять

в) на сумму фактически

семьдесят три миллиона семьсот двадцать четыре тысячи два рубля

(пронесено)

(пронесено)

руб. 37 коп.