

ОТЧЕТ № ЗУ-03-А/06-2017

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ
2 788 кв. м., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. КУРСК, УЛ. ЛЕНИНА, ДОМ №24**

Заказчик:

Финансовый управляющий Худобина И. В. Звягинцева Юлия Владимировна
РФ, Курская обл., Льговский р - н, село Большие Угоны

Исполнитель:

ООО «Кулон»

Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А.

Дата определения стоимости: **20 июня 2017 года.**

Дата составления отчета: **19 июля 2017 года**

Москва, 2017 год

Уважаемая Юлия Владимировна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № ЗУ-03-А/06-2017 от 20.06.2017 г. была проведена оценка рыночной стоимости 516/2788 доли земельного участка, площадью 2 788 кв. м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24.

Дата определения стоимости: 20 июня 2017 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации Объекта оценки на торгах.

Полученные в ходе работы результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки - 516/2788 доли земельного участка, площадью 2 788 кв. м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24 по состоянию на 20 июня 2017 года составляет:

1 920 000,00 рублей
(Один миллион девятьсот двадцать тысяч рублей)

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 г. №611.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержатся в настоящем отчете.

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

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Е. В. Новинская

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	6
2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	7
2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	9
2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	9
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	10
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	12
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	34
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	40
7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	41
8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	41
8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	49
8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	65
8.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор № ЗУ-03-А/06-2017 от 20.06.2017
Общая информация об объекте оценки:	Земельный участок, площадь 2788 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24 (516/2788 доля в праве)
Описание объекта оценки	См. раздел 3.1. Описание объектов оценки
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	Не применимо. Собственник – физическое лицо.
Заказчик	Финансовый управляющий Худобина И. В. Звягинцева Юлия Владимировна
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, доля в праве 516/2788
Порядковый номер отчета	№ ЗУ-03-А/06-2017
Дата составления отчета	19 июля 2017 года
Результаты оценки, полученные при применении подходов	
Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.	1 920 000,00
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб	1 920 000,00

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2

Объект оценки	Земельный участок, площадь 2788 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24 (516/2788 доля в праве)
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	г. Курск, ул. Ленина, д. 24.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, доля в праве 516/2788
Субъект права	Худобин И.В.
Обременения	Не зарегистрировано
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без обременений и ограничений,
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	20 июня 2017 года
Дата обследования объекта оценки	07 июня 2017 года
Срок проведения оценки	С 20.06.2017 г. по 19.07.2017 г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	– настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	<p>влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <ul style="list-style-type: none"> – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; – мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; – ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №46-00-4001/5001/2017-1846 от 02.05.2017 г.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

ФИО	Худобин Игорь Владиславович
ИНН	461300065391
Адрес регистрации	Курская обл., Льговский р - н, село Большие Угоны
Представитель Заказчика	Финансовый управляющий Звягинцева Юлия Владимировна, действующая на основании Определения Арбитражного суда Курской области от 28.03.2017 по делу № А35-12644/2016 г.

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

ФИО	Новинская Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП- I 865526, регистрационный номер 0485 от 06/06/2012 года, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Стаж работы	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № Д-56650010-50-2-000144-17 обязательного страхования ответственности оценщика от 16.01.2017 г., Страховая компания «Росгосстрах», действителен с 19.01.2017 г. по 18.01.2018 г.
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А
Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А
Страховой полис	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №433-066349/16, выданный 17.10.2016 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2 , срок действия полиса с 18.10.2016 г. по 17.10.2017 г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Оценщик, выполнивший отчет настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в данном отчете факты верны в пределах, принятых допущений и ограничений и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными исследованиями, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющимся предметом данного отчета; также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам оценки;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику, производящему оценку и подписавшему данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации: Федерального Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31 - ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143 - ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15 - ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29 - ФЗ); федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25.09. 2014 г. №611.

все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки стоимости предприятия (бизнеса), ценных бумаг и других видов имущества и имущественных прав, установленное Федеральным законодательством и другими нормативно - правовыми актами;

2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав, на оцениваемое имущество, юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких – либо претензий и ограничений; Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектами оценки. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании предоставленной информации из источников открытого доступа, тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и достоверность;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия *в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера*:
- Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
- Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
- Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки, а именно, 20 июня 2017 года; Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или

федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки

- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, расчеты и анализ которого были выполнены в соответствии с классическими методологическими подходами, с ясными и четкими выводами по результатам оценочных исследований. Однако, это не является гарантией того, что объект оценки будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке на дату проведения оценки. Данная рыночная стоимость только рекомендуется оценщиком для целей совершения сделок с объектом 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 рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Методической основой оценки объектов являются:

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. №297;
- Приказ Минэкономразвития России ««Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015г. №298;
- Приказ Минэкономразвития России «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. №299;
- Приказ Минэкономразвития России «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013г.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которой являются Оценщики.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, что указаны в разделе 5.

Работы выполнялись с частичным применением и других нормативных документов, представленных в списке использованной литературы;

2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

Аренда (имущественный найм) - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендная плата - плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

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

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

Оценка имущества — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки — имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Рыночная стоимость - 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.

Согласование результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу.

Недвижимость (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Отчет об оценке - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация¹:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя

¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/03/3_86-98.pdf

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

– в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком²:

Таблица 5

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРП №46-00-4001/5001/2017-1846 от 02.05.2017 г.

2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ);
2. Федеральный закон от 06.08.2001 № 110-ФЗ (ред. от 13.03.2006) "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства российской федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (принят Государственной Думой ФС РФ 06.07.2001);
3. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: ООО «ВИТРЭМ», 2001.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299;
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации 25.09.2014 г. №611
8. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд.1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
9. Оценка недвижимости. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. "Финансы и статистика", 2000.
10. Фридман Д., Орудзуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.
11. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г.

² данные документы представлены в Приложении к настоящему отчету (том 2)

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объектом оценки является 516/2788 доля земельного участка, площадью 2 788 кв. м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 516/2788
Субъект права	Худобин Игорь Владиславович
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРП №46-00-4001/5001/2017-1846 от 02.05.2017 г.
Месторасположение	г. Курск, ул. Ленина, дом №24
<i>Количественные и качественные характеристики объекта</i>	
Общая площадь, кв.м.	2788
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности
Кадастровый номер	46:29:102310:701
Кадастровой стоимости, руб.	14 593 758,12
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация, газ
Типичное окружение	Объект оценки расположен в Центральном округе г. Курска. Окружением объекта оценки является множество объектов социальной инфраструктуры: магазины, салоны красоты, банки, кафе. В непосредственной близости от Объектов оценки, расположены: супермаркет «ЦУМ», Курский государственный университет, парк им.1Мая, СберБанк, Банк Россия и многие другие объекты. Транспортная доступность очень хорошая – на расстоянии 100-200 м находятся остановки общественного транспорта, от которых отходит около 30 маршрутов общественного транспорта, в разные районы города. Назначение объекта соответствует НЭИ.
Текущее использование	По назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Застроен. Шестиэтажная надстройка над рестораном Туристическая гостиница "Курск" по ул. Ленина, 24 в г.Курске. Свободная от застройки территория имеется

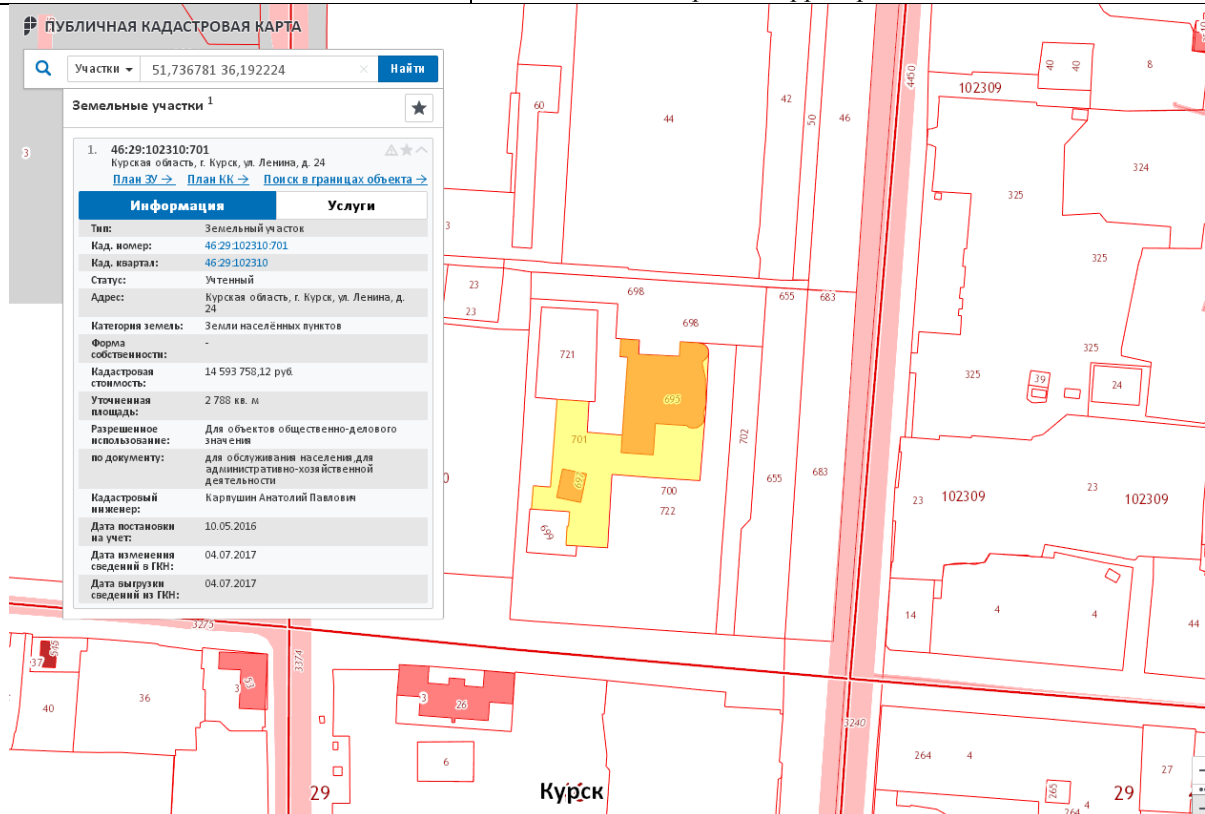


Рис. 2. Информация кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

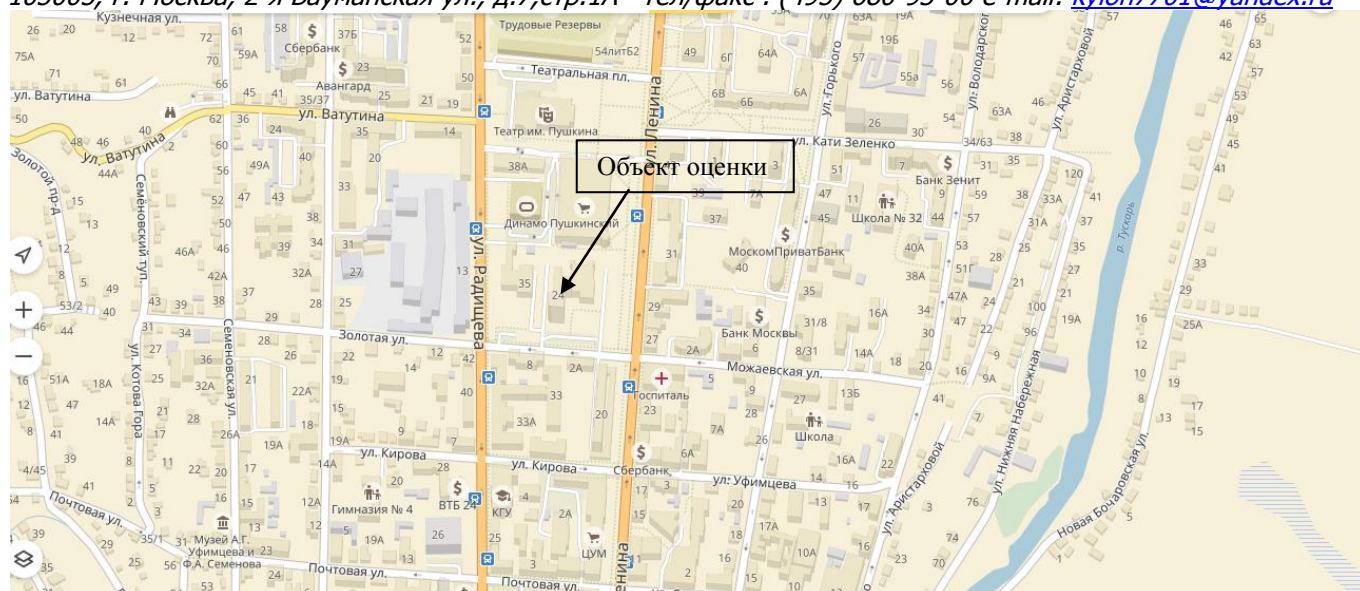


Рис. 3. Расположение объекта на карте

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 квартал 2017 г.³

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

Производственная активность

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднедневного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

³http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bb0d9a2a-a1ab-42cd-b7da-a6e995f08df1/econ_picture_31.05.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bb0d9a2a-a1ab-42cd-b7da-a6e995f08df1

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

Рис.1. Потребление электроэнергии с исключением погодного, и календарного факторов.



Рис. 2. Погрузки грузов на ж/д транспорте



В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство кокса и нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии.

Если рассматривать период с начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»). Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность.

О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства стройматериалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

Рис.3. Динамика промышленности

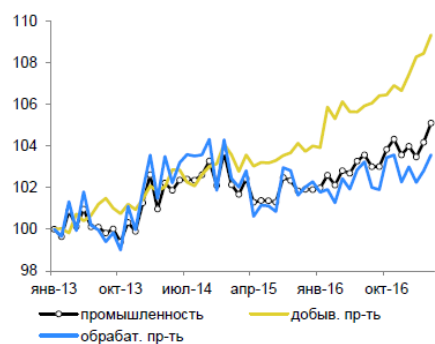
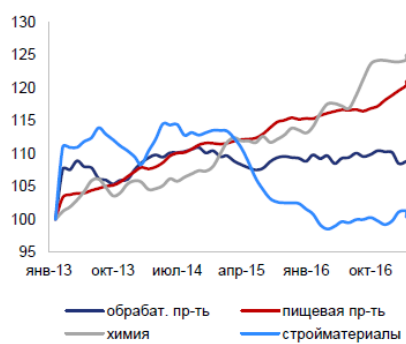


Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



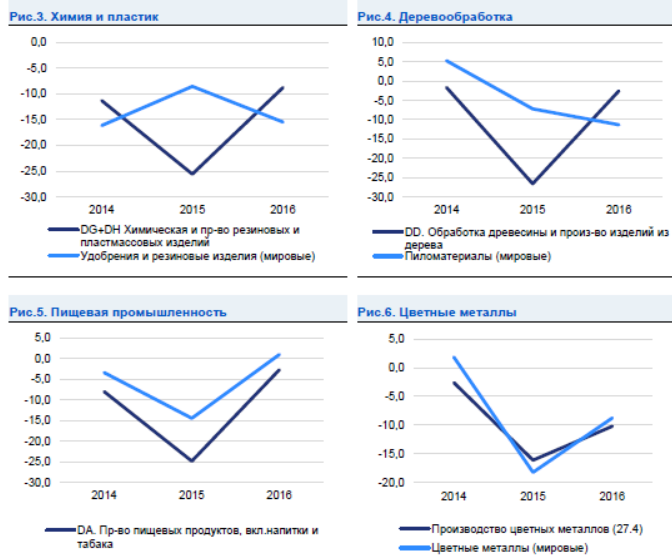
В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Врезка. О реальном курсе и конкурентоспособности

Ослабление национальной валюты в реальном выражении означает рост конкурентоспособности отечественных товаров на мировых рынках, а также внутри страны.

Как в действительности работает механизм повышения конкурентоспособности отечественных товаров при снижении номинального курса под воздействием внешних шоков, всегда ли происходит повышение конкурентоспособности, и от чего это может зависеть?

Повышение конкурентоспособности происходит в первую очередь за счет снижения относительной стоимости неторгуемых издержек производства. В простой классификации издержек – их разделении на издержки на труд и издержки на капитал – считается, что капитал является торгуемым ресурсом (так как относительно легко перемещается между странами), а издержки на труд – представляют собой основную компоненту неторгуемых издержек.



Соответственно, в качестве аппроксимации неторгуемых издержек производства в экономической литературе обычно берут «удельные издержки на рабочую силу¹». Этот показатель даже часто используют в качестве дефлятора для расчета реального эффективного курса. Его большим преимуществом в этом контексте является относительная унифицированность измерения между странами.

В то же время издержки на рабочую силу являются не единственным и иногда даже не основным компонентом неторгуемых издержек производства. Большую долю в издержках компании могут занимать расходы на топливо, водоснабжение и электроснабжение.

Часто ценообразование на указанные виды товаров и услуг регулируется (или частично регулируется) государством, что делает цены на них относительно нечувствительными к колебаниям номинального курса национальной валюты.

Таким образом, компании могут получать преимущества в смысле конкурентоспособности своей продукции как за счет относительного удешевления труда, так и за счет относительного снижения издержек на услуги инфраструктурного сектора.

Рассмотрим более подробно процессы, происходившие в различных секторах российской экономики в период после резкой коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 годов, и проведем анализ того, какие сектора и за счет каких источников получили наибольший выигрыш в терминах конкурентоспособности.

После коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 года торгуемые сектора российской экономики получили конкурентные преимущества, как на внутреннем, так и на мировом рынке. Наиболее эффективные отрасли смогли увеличить выпуск продукции даже в условиях сжатия внутреннего спроса в 2015-2016 годах.

Так, среди отраслей обрабатывающей промышленности рост выпуска был зафиксирован в металлургическом производстве (+4,0% в 2015 году), деревообработке (+2,8% в 2016 году), в пищевой промышленности (+3,1% в 2015 году, +3,1% в 2016 году), в производстве резины и пластмассовых изделий (+6,3% в 2016 году), в химической промышленности (+5,8% в 2015 году, +6,3% в 2016 году).

Рис. 1. Торгуемые сектора получили конкурентное преимущество

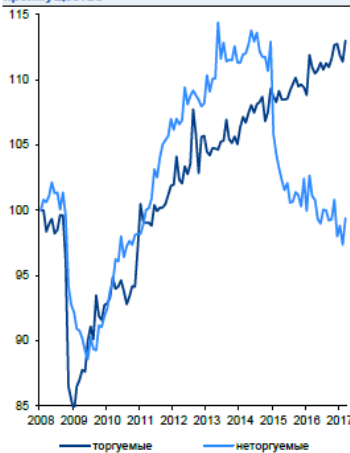
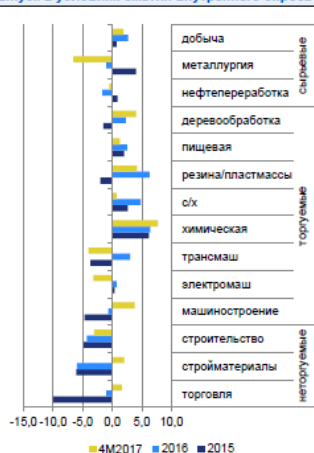


Рис. 2. Наиболее эффективные увеличили выпуск в условиях сжатия внутреннего спроса



О том, как выражалось повышение конкурентоспособности продукции, выпускаемой указанными секторами экономики, общее представление может дать анализ динамики долларовых цен продуктов отечественных компаний в сопоставлении с мировыми ценами на соответствующую продукцию.

Из приведенных ниже графиков видно, что продукция отдельных отраслей промышленности в 2015-2016 годах в среднем дешевела быстрее, чем аналогичная продукция в среднем в мире. Очевидно, что повышение конкурентоспособности российской продукции было обеспечено снижением неторгуемых компонент издержек производства, номинированных в рублях.

Представление об «экономии» предприятий на каком-либо виде издержек дает динамика такого показателя, как «удельные издержки», то есть издержки, рассчитанные на единицу добавленной стоимости.

На рисунках 6-9 приведены значения и динамика двух основных компонент неторгуемых издержек производителей – издержек на труд и издержек на топливо, электро- и водоснабжение. Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы.

Во-первых, доля издержек на топливо, электроэнергию и воду в ВДС отраслей экономики в целом сопоставима с долей издержек на труд, и, соответственно, говоря об изменении конкурентоспособности отечественной продукции важно иметь в виду динамику обеих компонент затрат.

Во-вторых, «выигрыш» от ослабления рубля был относительно равномерно распределен между снижением удельных издержек на труд и удельных издержек на топливо, воду и электроэнергию. Так, например, в металлургическом производстве удельные издержки на труд и удельные издержки на топливо, энергию и воду сократились в 2015 году по сравнению с 2016 годом на 5 п.п. Сопоставимым сокращение обоих видов издержек было в химической промышленности (на 9 и 8 п.п. соответственно), а повышение конкурентоспособности целлюлозно-бумажной промышленности было в большей степени обусловлено сокращением удельных издержек на топливо, электричество и воду (на 7 п.п. против 5 п.п.).

В-третьих, примечательным также является тот факт, что пищевая промышленность вовсе не сократила удельные издержки в 2015 году по сравнению с 2014 годом, что позволяет предположить, что расширение выпуска и процессы импортозамещения были в большей степени обусловлены введенными Правительством Российской Федерации контрсанкциями.

	Апр'17	Мар'17	Фев'17	Янв'17	2016	2015	2014
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,2	1,0	3,1	0,7	-9,0	1,2
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	7,6	5,6	8,3	7,8	5,1	9,1
в % к предыдущему месяцу/SA	2,0/0,2	6,9/0,6	1,6/0,7	-25,6/0,2	-	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,6	-2,3	-3,8	8,0 (0,51)	-5,9	-3,2	-0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,0	-1,0	-1,8	11,2 (3,21)	-4,9	-1,2	0,2
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	-2,8	-2,3	-4,6	-10,0	2,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,3/0,1	7,9/0,2	-1,7/0,2	-24,9/0,8	-	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,1	-2,2	2,7	-0,3	-2,0	1,3
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,8/0,2	4,9/0,1	-0,8/-1,0	-10,1/0,7	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Позитивные тенденции в сфере потребительского спроса приобретают устойчивый характер. Оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора остается в области положительных значений с начала текущего года. В апреле 2017 г. рост оценивается на уровне 0,1 % м/м SA (в сегменте непродовольственных товаров с исключением сезонного фактора +0,5 % м/м SA, продовольственных +0,1 % м/м SA). В результате в апреле впервые с января 2015 г. не было зафиксировано снижения оборота розничной торговли в годовом выражении.

Рис.5. Восстановление потребительского спроса

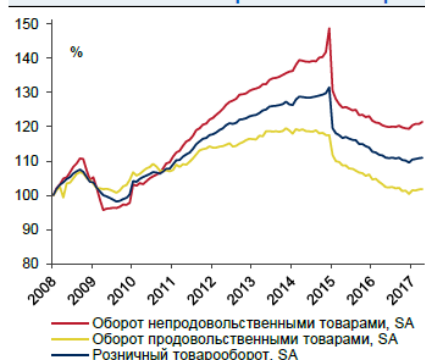
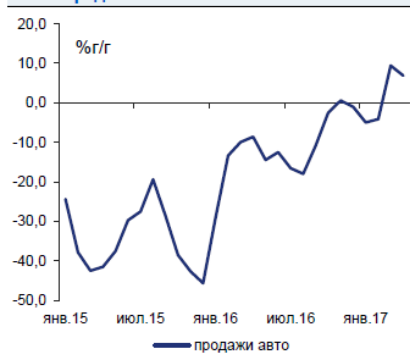


Рис.6. Продажи легковых авто



Восстановление потребительского спроса происходит на фоне продолжения устойчивого роста заработных плат в реальном выражении. В марте рост реальной заработной платы по уточненным данным составил 3,2 % г/г (+1,7 п.п. к первоначальной оценке Росстата), в апреле, по предварительным данным, 2,5 % г/г. За 4 месяца увеличение составило 2,4 % г/г (номинальный прирост заработной платы за этот же период +7,0 % г/г).

При этом безработица, несмотря на минимальное увеличение в апреле по сравнению с мартом (на 0,1 п.п. до 5,2% SA) в текущем году находится на уровне 2014 года, характеризовавшегося минимальным ее уровнем за все время статистического наблюдения.

	Апр'17	Мар'17	Фев'17	Янв'17	2016	2015	2014
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-0,6	0,2	0,1	1,5	-0,1
млн. чел. (SA)	76,2	76,3	76,1	76,6			
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,3	-0,4	0,4	0,1	1,1	0,2
млн. чел. (SA)	72,3	72,5	72,2	72,6			
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,4	-10	-4,6	-3,2	-0,5	9,6	-6
млн. чел. (SA)	3,9	3,9	3,9	4,1			
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72/SA	65,1/65,6	65,1/65,7	64,7/65,5	65,0/65,7	65,7/-	65,3/-	65,3/-
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,2	5,4/5,1	5,6/5,2	5,6/5,3	5,5/-	5,6/-	5,2/-

Другим подтверждением нарастания дефицита на рынке труда является динамика показателей официальных служб занятости. Одиннадцатый месяц подряд отмечается разнонаправленная динамика численности официально зарегистрированных безработных (демонстрирует устойчивое снижение) и потребности в работниках (устойчивый рост) в годовом выражении.

Коэффициент напряженности с исключением сезонного фактора продолжает придерживаться тренда на снижение. В апреле он достиг 70,0 человек на 100 вакансий, при этом сокращение относительно точки начала снижения (апреля 2016 г.) – 27,7 %, что свидетельствует о существенном превышении спроса на труд над предложением.

Рис.1. Безработица на уровне исторических минимумов



Рис.2. Спрос на дешевый труд устойчиво превышает предложение.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Несмотря устойчиво положительную динамику заработной платы, доходы населения снова ускорили падение. В апреле сокращение реальных располагаемых доходов составило 7,6 % г/г против снижения на 2,3 % г/г месяцем ранее. За 4 месяца доходы населения снизились на 2,2 % г/г. Такая динамика реальных располагаемых доходов, не связанная с динамикой заработных плат и не позволяющая объяснить устойчивое восстановление потребительского спроса, скорее является отражением особенностей методологии их расчета, нежели реальных тенденций в этой области. По оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке реальные располагаемые доходы за 4 месяца снизились в меньшей степени, чем по данным Росстата, – на 0,6 % г/г.

Инвестиционный спрос

	апр.17	I кв. 2016	IV кв. 2016	III кв. 2016	II кв. 2016	I кв. 2016	2015
Инвестиции в основной капитал							
в % к соотв. периоду предыдущего года		2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5	-1,2
с устранением сезонности, % м/м		1,2		0,1	0,1	-0,2	0,8
Строительство							
в % к соотв. периоду предыдущего года		-0,4	-4,3	-4,3	-1,9	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м		0,9	-1,4		-0,7	0,0	-2,2
Производство инвестиционных товаров²							
в % к соотв. периоду предыдущего года		0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м		-4,4	0,2		0,5	1,1	-0,8
Импорт инвестиционных товаров³							
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5
с устранением сезонности, % м/м		3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4
Грузоперевозки инвестиционных товаров⁴							
в % к соотв. периоду предыдущего года		-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м		-1,3	1,4		-3,3	-3,4	-0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В условиях снижения неопределенности и общей стабилизации макроэкономической ситуации по итогам I кв 2017 инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г. (1,2% кв/кв SA). Основой восстановления инвестиционной активности послужил рост импорта товаров инвестиционного назначения (4,2% г/г) на фоне укрепления рубля. Кроме того, по итогам I кв 2017, наблюдается рост и в отечественном производстве инвестиционных товаров (0,9% г/г). При этом препятствовал восстановлению инвестиционной активности продолжающийся спад в строительстве (-4,3% г/г).

	апр.17	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.	2015
Импорт инвестиционных товаров								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5	-30,1	
с устранением сезонности, % м/м	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4		
Вычислительные машины и их блоки	10,2	-0,5	-7,3	-2,7	-4,9	22,4	-29,9	
Плиты, листы, пленка из полимерных материалов	6,5	6,0	13,4	2,5	5,2	1,7	-15,0	
Арматура для трубопроводов, котлов, резервуаров	-10,6	12,8	10,9	9,4	4,1	30,2	-23,2	
Автомобили для перевозки грузов	49,2	-10,0	-16,3	14,0	19,5	-39,1	-63,4	
Электродвигательные установки	6,6	17,2	8,9	-17,2	-22,9	-13,0	-39,4	
Оборудование и инструменты, применяемые в медицине, хирургии	0,7	-14,5	-20,9	-26,4	-0,4	-1,9	6,7	
Лифты, эскапаторы, конвейеры	-80,7	в 22 п.	в 12 п.	в 27 п.	в 28 п.	в 9 п.	-36,5	
Машины и мех. приспособления, имеющие индивидуальные функции	10,1	8,0	3,0	10,3	21,2	-1,6	-10,5	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

После всплеска производства инвестиционных товаров в марте (7,1% г/г, с устранением сезонности 6,7% м/м), апрельский рост производства составил лишь 0,3% г/г (с устранением сезонности сокращение на 4,4% м/м). Основной положительный вклад в апреле продолжает вносить динамика производства железнодорожного подвижного состава (27,8% г/г). Производство чугунных и стальных труб второй месяц подряд имеет номинальную положительную динамику (0,2% г/г) после двенадцати месяцев непрерывного спада.

При этом основной отрицательный вклад внесло сокращение производства продукции для строительного сектора: строительных металлических конструкций (-12,7% г/г), изделий из бетона, гипса и цемента (-6,5% г/г) и цемента, извести и гипса (-4,1% г/г). По итогам четырех месяцев в производстве инвестиционных товаров сохраняется положительная динамика (0,8% г/г).

	апр.17	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.	2015
Производство инвестиционных товаров								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5	-6,3	-6,6
с устранением сезонности, % м/м	-4,4	0,2	-	0,5	1,1	-0,8	-0,2	-
Чугунные и стальные трубы	0,2	-35,4	-13,1	-9,1	-19,0	-17,7	-6,2	-13,1
Изделия из бетона, гипса и цемента	-6,5	9,2	-10,5	-1,9	-6,9	-12,9	-20,7	-10,5
Оборудование общего назначения	-23,8	14,6	-6,3	2,0	-16,9	2,9	-11,8	-6,3
Железнодорожный подвижной состав	27,8	34,0	21,0	11,0	38,0	25,8	14,5	21,0
Строительные металлические конструкции и изделия	-12,7	4,0	-3,7	-2,5	-0,8	4,3	-17,1	-3,7
Цемент, известь и гипс	-4,1	-3,7	-11,0	-12,5	-8,2	-8,4	-17,3	-11,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

строительстве в апреле, напротив, спад практически остановился: объем работ по виду деятельности «Строительство» сократился всего на 0,4% г/г, с устранением сезонности прирост составил 0,9% м/м.

О продолжении роста физических объемов импорта инвестиционных товаров в апреле свидетельствует продолжение роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов +26,8% г/г в апреле).

Таким образом, можно сделать вывод, что позитивная динамика инвестиционного спроса сохранилась и в апреле.

Рис.1. Сезонно-сглаженные индексы (сглаж. 3 мес, 2013 – 100) показателей инвестиционной активности восстанавливаются за искл. строительства

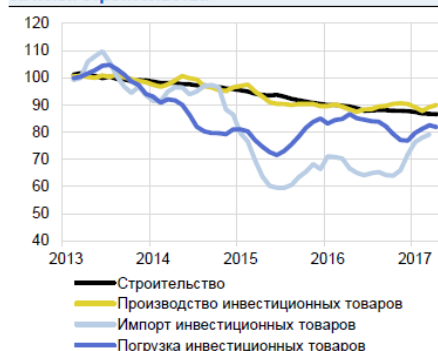


Рис.2. Динамика инвест. импорта из стран дальнего зарубежья свидетельствует о продолжении роста инвестиционного импорта в апреле.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4.1.2. Географическое положение района местонахождения объекта оценки.

Курск — город в России, административный центр Курской области. Расположен в 530 км к югу от Москвы.

Город - один из культурных, религиозных центров России. Курск обладает крупным промышленным комплексом, научно-образовательными центрами. Курск — транспортный узел центральной России.

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 СЗР⁴.

Административное деление обеспечило Курску наличие трех районов. До 1994 года они носили названия Ленинского, Кировского и Промышленного. Сейчас же они официально именуется городскими округами и обозначены на карте как Центральный, Железнодорожный и Сеймский. Округа хорошо взаимосвязаны друг с другом и добираться до любого из них совершенно не сложно — это можно сделать любым видом городского транспорта.

В какой-то степени их границами можно считать два крупнейших моста — Кировский через реку Тускарь, связывающий Центральный и Железнодорожный округа, и Сеймский через реку Сейм, связывающий, соответственно Центр и Сеймский округ. По численности населения самый крупный Центральный — 193 тыс. человек, за ним следует Сеймский — 150 тыс. человек, и замыкает рейтинг Железнодорожный округ — 70 тыс. человек. Связано подобное неравенство с тем, что в последнем округе основную часть составляют жилые дома частного сектора и дачи, а многоэтажные дома там стали возводить относительно недавно.

Самый объемный городской округ — это Центральный. Ленинским он назывался когда-то по имени центральной улицы города, но в связи с развалом СССР поменял свое название на более нейтральное. Соответственно, находится он в самом центре города. Неофициально он делится на несколько частей, каждая из которых имеет свои характерные особенности, облик и границы.

В самой середине находится микрорайон, протянувшийся по направлению центральной улицы города до главной площади — Красной. Здесь расположились здания правительства области, здание городской администрации и главный собор города — Казанский. И здесь же находятся все крупные банки и магазины города, в частности новый торговый центр Пушкинский, уже успевший стать визитной карточкой города. И здесь же находится областной Драматический театр им. А.С. Пушкина и его памятник. Есть тут и жилые дома, хотя и не новостройки, но жилье все равно считается элитным, учитывая близость к центру, цены здесь варьируются от 35 до 50 тыс. руб. за кв. м, в зависимости от удаленности от Красной площади, размера жилплощади, состояния дома и т.д.

Следующий округ Курска — Железнодорожный — условно делится на три района. Свое название он получил потому, что здесь расположен, соответственно, железнодорожный городской вокзал. Место его локации и дало название одному из микрорайонов округа, он был прозван «район ЖД» или просто «ЖД». Здесь также много старых домов частной застройки, а все многоэтажки расположились в непосредственной близости от здания вокзала. Это не очень удобно и не очень нравится самим местным жителям, поскольку мешает шум поездов. Поэтому жилье недорогое, 25-26 тыс. за кв. м., к тому же жилищный фонд составляют в основном старые «хрущевки».

И последний округ Курска — Сеймский, назван так, потому что вытянулся вдоль протекания реки Сейм. Делится он на четыре части. Первая — район Сеймского моста, так он неофициально и называется. Здесь расположен самый большой гипермаркет города — Линия, много магазинов и жилых зданий. В основном жилищный фонд представлен «хрущевками» и 9-этажными башнями. Состояние домов хорошее, район спокойный и благоустроенный, поэтому цена за кв. метр не чрезмерная, но на приличном уровне — 28-32 тыс. руб. за кв. м⁵.

4.1.3. Социально-экономическое развитие Курской области в 2016 году⁶.

Общая оценка социально-экономической ситуации в Курской области в 2016 году

В целях сохранения стабильного социально-экономического развития области в 2016 году проводилась работа по совершенствованию законодательной и нормативной правовой базы, реализации федеральных программ и государственных программ Курской области, соглашений с инвесторами (собственниками предприятий), федеральными органами власти, с другими структурами, деятельность которых способствует привлечению инвестиций в экономику и социальную сферу.

Проводилась работа по совершенствованию системы стратегического планирования. Действует Закон Курской области «О стратегическом планировании в Курской области»; реализуется целый комплекс стратегических документов: Стратегия социально-экономического развития Курской области на период до 2020 года, Инвестиционная стратегия на период до 2025 года, Схема территориального планирования, прогнозы социально-экономического развития, 25 государственных программ. Разработан бюджетный прогноз Курской области на долгосрочный период.

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA>

⁵ <http://nesiditsa.ru/city/kursk>

⁶ http://adm.rkursk.ru/index.php?id=2&mat_id=65137

Принято решение о разработке новой Стратегии развития области до 2030 года и плана мероприятий по ее реализации.

Начата работа по реализации в Курской области основных направлений стратегического развития на период до 2018 года и на перспективу до 2025 года в рамках проектного управления.

Проводилась реализация Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности Курской области в 2016 году.

В 2016 году в Курской области продолжалось внедрение Стандарта развития конкуренции в субъектах Российской Федерации: утверждены перечень социально значимых и приоритетных рынков Курской области и план мероприятий («дорожная карта») по содействию развитию конкуренции в Курской области; подписаны соглашения между Администрацией Курской области и Ассоциацией «Совет муниципальных образований Курской области», а также между комитетом по экономике и развитию Курской области, как уполномоченным органом по внедрению Стандарта, и администрациями районов и городских округов Курской области о внедрении Стандарта развития конкуренции в Курской области.

Проводится постоянный мониторинг ситуации в экономике и социальной сфере. По итогам 2016 года в области сохранена положительная динамика отдельных показателей реального сектора экономики и социальной сферы.

Достигнут рост индекса промышленного производства, индекса производства продукции сельского хозяйства, ввода в действие жилья, газовых сетей.

Возросла среднемесячная начисленная заработная плата одного работника. В полном объеме и своевременно обеспечивалась реализация мер социальной поддержки отдельных категорий граждан.

В то же время, по итогам 2016 года снизились объем строительных работ, оборот розничной торговли, объем платных услуг населению, реальная заработная плата.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в Курской области по итогам 2016 года составил 104,9 % к уровню 2015 года (по России – 101,1 %, по ЦФО – 104,6 %), в том числе в добыче полезных ископаемых – 104,7 % (по России – 102,5 %, по ЦФО – 101,7 %), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 94,7 % (по России – 101,5 %, по ЦФО – 103,3 %), в обрабатывающих отраслях – 108,8 % (по России – 100,1 %, по ЦФО – 105,3 %).

По итогам 2016 года в структуре отгруженных товаров, выполненных работ и оказанных услуг предприятиями промышленного комплекса Курской области удельный вес обрабатывающих производств составил

60,0 %; добычи полезных ископаемых – 18,2 %; производства электроэнергии, газа и воды – 21,8 %.

Добыча полезных ископаемых

Основные виды продукции, производимые в добыче полезных ископаемых - железные руды черных металлов, неметаллическое сырьё, используемое в строительной индустрии (окисленные кварциты), общераспространенные полезные ископаемые (песок, глина, мел).

Ведущим предприятием по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» является ПАО «Михайловский ГОК», входящее в состав Холдинга «Металлоинвест». Производимая продукция - руда железная, доменная, аглоруда, железорудный концентрат, окатыши, окисленные кварциты. Михайловский ГОК - второй по величине комплекс по добыче и обогащению железной руды в России.

Рост индекса промышленного производства в добыче полезных ископаемых на 4,7 % обусловлен ростом производства обогащенных железных руд ПАО «Михайловский ГОК».

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Ведущее предприятие отрасли – филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция».

Снижение индекса в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды на 5,3 % связано с более длительными по сравнению с уровнем 2015 года ремонтами энергоблоков (в основном с остановкой энергоблоков № 1 и № 2 Курской АЭС для проведения работ по восстановлению ресурсных характеристик графитовой кладки на основании требований безопасного производства).

Перспективным направлением является реализация проекта по строительству станции замещения Курская АЭС-2 с новым типом реакторов, отвечающих самым современным требованиям безопасности, обладающих более высокими сроками службы (60 лет против 45 лет) и установленной мощностью на 25 % больше по сравнению с реакторами действующей АЭС.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров в обрабатывающих производствах в действующих ценах увеличился на 15,1 % к 2015 году.

За 2016 год в обрабатывающем комплексе в 9 из 13 отраслей индекс производства превысил уровень 2015 года, в том числе: в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви - в 1,7 раза; производстве машин и оборудования – в 1,4 раза, металлургическом производстве – в 1,3 раза; текстильном

и швейном производстве в 1,2 раза; химическом производстве - в 1,2 раза; производстве транспортных средств и оборудования - в 1,1 раза; производстве пищевых продуктов - на 7,6 %; производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования - на 7,4 %; обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 1,3 %.

В пищевой и перерабатывающей промышленности, одной из ведущих отраслей области, увеличен выпуск мяса и субпродуктов, полуфабрикатов мясных охлажденных, мороженого, масла животного, сыров, сахара-песка, комбикормов и премиксов, водки, безалкогольных напитков, пива.

В то же время, сокращено производство рыбных пресервов, сгущенных молочных продуктов, спирта, муки, крупы, хлеба и хлебобулочных изделий, макаронных и кондитерских изделий, минеральных вод.

Сельское хозяйство

Производство валовой продукции сельского хозяйства по предварительным расчетам в 2016 году составило 146,8 млрд. рублей, что на 24,6 млрд. рублей превысило уровень 2015 года. Индекс производства продукции сельского хозяйства составил 112,1 % к 2015 году.

По итогам 2016 года в хозяйствах всех категорий произведено 4,4 млн. тонн зерновых и зернобобовых культур (в весе после доработки), что на 22,1 % больше, чем в 2015 году; 5,6 млн. т сахарной свеклы (166 % к 2015 году).

Произведено 801 тыс. тонн картофеля и 146 тыс. тонн овощей, что вполне обеспечивает потребности населения области в этой продукции.

Произведено скота и птицы на убой в живом весе в хозяйствах всех категорий 469,5 тыс. тонн (107,4 % к 2015 году), молока – 294,1 тыс. тонн (94,9 %), яиц – 146,4 млн. штук (94,4 %).

Инвестиции

В области сформирована законодательная основа инвестиционной деятельности, разработана Инвестиционная стратегия региона до 2025 года, действует закон Курской области «Об инвестиционной деятельности в Курской области», приняты подзаконные нормативные правовые акты, действует подпрограмма «Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику Курской области» государственной программы «Развитие экономики и внешних связей Курской области», предоставляется государственная поддержка инвесторам в различных формах; действуют Совет по улучшению инвестиционного климата и АО «Агентство по привлечению инвестиций Курской области».

Проводится работа по созданию индустриальных (промышленных) парков. Такой статус присвоен земельному участку в поселке Юбилейный Курского района. Ведутся переговоры с потенциальными инвесторами, готовыми разместить свои производства на территории парка. Для инвесторов-резидентов парка в законодательстве Курской области предусмотрены дополнительные формы государственной поддержки.

В 2016 году на территории региона официальный статус «Индустриальный (промышленный) парк» присвоен имущественному комплексу, принадлежащему ООО «Спецстройсервис». Планируется, что на территории указанного парка разместится около 20 резидентов.

На протяжении пяти лет в области проводится Среднерусский экономический форум, который привлекает большое количество участников, в том числе инвесторов, предпринимателей, что позволяет курскому бизнесу находить новых партнёров и расширять объёмы производства.

В результате принимаемых мер по итогам 2016 года инвестиции в основной капитал освоены в объеме 89,7 млрд. рублей, индекс физического объема составил 113,2%.

Строительство

В 2016 году работы по виду деятельности «Строительство» за 2016 год выполнены в объеме 44,6 млрд. рублей (94,4 % к уровню 2015 года).

Сданы в эксплуатацию жилые дома площадью 574,9 тыс. кв. метров (101,3 % к уровню 2015 года), в том числе индивидуальными застройщиками – 215,3 тыс. кв. метров со снижением на 11,6 % к предыдущему году.

На территории Н. Медведицкого сельсовета (д. Татаренкова) Курского района продолжается строительство жилого поселка «Северный». В этом же сельсовете ведется строительство жилого поселка «Московский».

Введены в эксплуатацию 46 коттеджей арендного жилья в с. Бондаревка Суджанского района.

Сдана в эксплуатацию общеобразовательная школа в Золотухинском районе. Построена общеобразовательная школа в городе Курске на проспекте Победы.

В текущем году открыты: центральная районная больница и поликлиника в г. Фатеже, филиал ОБУЗ «Курская городская детская поликлиника №7» в г. Курске, новый фельдшерско-акушерский пункт в Курском районе, детский сад в г. Железногорске.

В 2016 году в области введены в эксплуатацию 494,7 км газораспределительных сетей. На начало 2017 года уровень газификации по области составил 94,7 %, в том числе в сельской местности – 90,8 %.

Потребительский рынок

В 2016 году открыто и реконструировано 300 предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания; создано около 2800 новых рабочих мест.

В городах и районах области в 2016 году проведено 420 ярмарок-продаж, в том числе в рамках заключенных Соглашений о сотрудничестве с другими регионами и государствами, а также договоров с местными товаропроизводителями.

Несмотря на высокую товарную насыщенность потребительского рынка в 2016 году оборот розничной торговли сократился на 2,3 % за счет снижения покупательского спроса населения.

Наряду с этим, в Курской области стоимость минимального набора продуктов питания по итогам 2016 года остается самой низкой в Российской Федерации. В декабре 2016 года она составила 2999,79 рубля в расчете на одного человека в месяц (по Российской Федерации – 3701,89 рублей, по ЦФО – 3788 рублей).

Оборот общественного питания в 2016 году составил 5,8 млрд. рублей с ростом на 1,8 % к уровню 2015 года.

Оказано платных услуг населению области на сумму 51,4 млрд. рублей со снижением на 1,1 % к уровню 2015 года.

Уровень жизни населения

Денежные доходы в среднем на душу населения по итогам 2016 года составили 26,51 тыс. рублей с ростом на 2,7 % к уровню 2015 года.

За 2016 год уровень среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций составил 25,33 тыс. рублей с ростом на 5,7 % к 2015 году. По основным видам экономической деятельности уровень среднемесячной заработной платы за 2016 год составил: сельское хозяйство – 24,24 тыс. рублей с ростом на 10,1 %; промышленность – 28,98 тыс. рублей с ростом на 7,3 %, в том числе обрабатывающие производства – 25,09 тыс. рублей с ростом на 8,8 %, строительство – 27,06 тыс. рублей с ростом на 11,1 %, транспорт и связь – 27,07 тыс. рублей с ростом на 7,0 %, оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования – 20,64 тыс. рублей с ростом на 5,7 %.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых Курскстатом видов экономической деятельности на 1 января 2017 года отсутствует.

Труд и занятость

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения, составила на 1 января 2017 года 5800 человек, из них граждане с официальным статусом безработного 5512 человек. По сравнению с аналогичной датой 2016 года численность зарегистрированных безработных уменьшилась на 27,3 %.

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2017 года составил 0,97 % (на 1 января 2016 года - 1,23 %).

Влияние экологических факторов

Экологическое состояние – это текущий уровень загрязненности воздуха, воды, уровень радиологической активности, кроме того, к экологическому состоянию относится также уровень шума. Экологический фон считается неблагоприятным, если перечисленные показатели превышают некую норму, принятую в качестве максимально допустимой для постоянного проживания человека.

Экологические факторы

Факторы, влияющие на экологический фон города или округа, могут быть положительными или же отрицательными, то есть, улучшающими экологическое состояние или ухудшающими:

Отрицательные факторы

Выбросы вредных веществ – результат деятельности промышленных предприятий, которые находятся в пределах округа или района. Это могут быть химические предприятия, выбросы которых крайне отрицательно влияют на экологический фон или промышленные предприятия, следы деятельности которых менее заметны с точки зрения экологии;

Выбросы вредных веществ – результат концентрации автомобильных дорог с оживленным движением;

Наличие свалок бытовых или промышленных отходов, мусоросжигательных заводов;

Радиологическое загрязнение – результат нахождения в непосредственной близости к району проживания и работы ядерных реакторов, которые могут использоваться в исследовательских или практических целях;

Высокая плотность застройки – высокая концентрация на территории района или округа жилых зданий и коммерческих, производственных объектов, коммунальных обслуживающих предприятий, оживленное движение транспорта, высокий уровень шума

Положительные факторы

Наличие лесопарковых зон – лесные массивы благотворно влияют на экологическое состояние города, улучшая состояние атмосферы;

Роза ветров – при благоприятной розе ветров на территории района для его обитателей нивелируется часть негативных факторов, потоки загрязненной атмосферы удаляются за пределы города;

Низкая концентрация промышленных объектов по причине нахождения на территории природных заказников.

Экология региона.⁷

На сегодняшний день экологическая ситуация в Курской области не является критической. Анализ материалов о состоянии окружающей среды и природных ресурсов области позволяет сделать вывод о дальнейшей стабилизации и некотором улучшении экологической обстановки. Имеет место многолетняя тенденция снижения валовых выбросов загрязняющих веществ в воздушный бассейн.

Однако, многие предприятия имеют сверхнормативные выбросы и не стремятся получить лицензию на комплексное природопользование.

Наибольший вклад в загрязнение атмосферы вносит автотранспорт, его вклад в общий выброс составил 69,8 %.

Загрязнение атмосферы изменяет климатические и микроклиматические условия, оказывает вредное воздействие на людей, животных и растения, водоемы и почву, здания и сооружения, вызывает коррозию металлических изделий и т. д.

Продукты техногенеза, выпадая на земную поверхность, накапливаются в верхних горизонтах почв и вновь включаются в природные циклы. В тоже время, почвы всей территории области относятся к допустимой категории загрязнения химическими элементами.

Основные экологические проблемы Курской области сосредоточены в Курском, Железногорском и Курчатовском проблемных ареалах.

Железногорский проблемный ареал.

Всего на территории города Железногорска и Железногорского района находятся 138 предприятий. Самым крупным предприятием, создающим основной комплекс экологических проблем, является Михайловский ГОК.

Наиболее распространенными загрязняющими веществами в атмосфере города являются взвешенные вещества, оксиды азота, серы, углерода и углеводороды.

Объем выбросов загрязняющих веществ предприятиями ОАО «МГОК» в атмосферный воздух составил 5969 тонн.

В городе и районе 101 предприятие имеет автотранспорт, велик парк личных автомашин. В 2000 году выбросы автотранспорта составили 49.7 % от общего объема.

В 2000 году 17 предприятий имели 25 источников сбросов сточных вод в природную среду, всего было сброшено 23 млн. м3 сточных вод.

Курчатовский проблемный ареал.

Всего на территории Курчатовского района и города Курчатова находится 149 предприятий-природопользователей, из них 77 предприятий оказывают наиболее значимое влияние на природную среду в виде выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, сбросов производственных сточных вод в водные объекты.

За 1999 год в атмосферу поступило 4404 тонны различных загрязняющих веществ, в том числе 206 тонн – твердых, 4198 – газообразных и жидких. Преобладающими являются оксиды углерода и азота, углеводороды, сернистый ангидрид.

Объем сброса загрязненных сточных вод за 2000 год составил – 649.67 тыс. м3.

Курский проблемный ареал.

Курск – город с высокоразвитой машиностроительной индустрией. Здесь сконцентрировано более 100 промышленных предприятий, что, естественно, оказывает определенное влияние на экологическую обстановку в городе.

Основными источниками загрязнения города Курска являются автотранспорт, предприятия теплоэнергетики, машиностроения, стройиндустрии.

Основными предприятиями машиностроения и металлообработки являются предприятия по производству автомобильных аккумуляторов, низковольтной аппаратуры и передвижных

⁷ <http://www.ecolodesire.ru/deseccs-563-1.html/>

электростанций, машиностроительные заводы, ремонтно-механические заводы и мастерские по ремонту сельскохозяйственной техники. К ним относятся: АО «Курскагромаш», АО «АПЗ-20», АОЗТ «Курский аккумуляторный завод», АО «Счетмаш», АО «Прибор», АО «Электроаппарат», АО «Электроагрегат» и другие.

4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи, и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Понятно, что выделение большего числа типов объектов дает уменьшение разброса цен внутри типа, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов. Поэтому типизация представляет собой сложную методическую задачу и требует творческого подхода.

При анализе рынка недвижимости необходимо учитывать следующее.

Новый Земельный кодекс окончательно сформировал понятие объекта недвижимости как земельно-имущественного комплекса, но на практике эти элементы все еще разорваны, и существуют два разнородных субрынка купли-продажи (аренды) зданий (помещений) и земельных участков под ними.

Товаром на рынке могут выступать как здания (строения, сооружения), так и их обособленные части – помещения, и это создает определенные трудности при анализе рынка, приводит к необходимости его дополнительного расчленения на субрынки.

4.2.1. Сегментация рынка недвижимости, Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Для проведения корректного анализа рынка недвижимости, необходимо определить к какому сегменту рынка относится объект оценки.

Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов⁸.

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. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

По способу совершения сделок на рынке недвижимости выделяют две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти (за счет приватизации государственных и муниципальных предприятий, жилых объектов и вещных прав) и строительные компании – поставщики жилой или нежилой недвижимости.

На *вторичном рынке* недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (международный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

В зависимости от вида права на недвижимость различают:

- право собственности;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным объектом на рынке.

В зависимости от географического местоположения рынок можно разделить на:

- городской;
- районный;
- региональный;
- национальный;
- мировой.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (Промышленные здания, здания НИИ, промышленные предприятия).
4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).
5. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

В свою очередь эти крупные сегменты рынка подразделяются на более мелкие.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;

⁸ <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>, <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=341>

- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от состояния, рынок земельных участков можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

В зависимости от целей использования земли желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для населенных пунктов. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Оцениваемый земельный участок на дату оценки является *застроенным, относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности (коммерческое назначение). По географическому сегменту относится к рынку городских земель, по площади - к рынку земельных участков мелкого размера.*

4.2.2. Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Среди объектов недвижимости первое место по спросу и цене принадлежит жилью. Коммерческая недвижимость (торговая, офисная, склады, производственные помещения) – на втором месте. На промышленную (производственно-складскую) недвижимость спрос еще ниже. Причина в том, что рост промышленности по сравнению с торговлей до сих пор выглядит скромнее.

Рынок на растущие потребности промышленности реагирует пока слабо. И это все более тормозит рост производственных мощностей. Проблема развития рынка промышленной недвижимости становится, таким образом, составляющей вопроса о темпах развития отечественной экономики.

Массового первичного предложения на рынке практически нет: набор требований индивидуален и строительство происходит только под заказ конкретного инвестора. Источники вторичного предложения: крупные промышленные предприятия, оптимизирующие производство и избавляющиеся от непрофильных активов или пытающиеся получить прибыль от продажи (сдачи в аренду) лишних площадей; предприятия, прошедшие процедуру конкурсного производства и выставляющие имущественный комплекс или его часть на продажу; приватизируемые государственные и муниципальные предприятия; продавцы, ранее купившие объект не для его использования, а для вложения средств (это новая и самая немногочисленная группа).

Даже лучшие из вторичных объектов построены на закате советской эпохи и не отвечают современным требованиям. Понятно, что на рынок выбрасывают наименее привлекательные объекты, требующие солидных вложений в реконструкцию и/или ремонт. Наиболее ликвидные предложения остаются у собственника или продаются, не дойдя до открытого рынка.

В общем, массовый первичный рынок промышленной недвижимости отсутствует, на вторичном рынке подобрать объект, полностью отвечающий требованиям покупателя, практически невозможно.

На отдельные категории недвижимости формируется тем временем повышенный спрос. На первом месте – административные здания производственных предприятий: их можно без больших затрат перевести в разряд более ликвидной коммерческой недвижимости. Промышленная недвижимость востребована на рынке прямо пропорционально тому, подо что ее можно переделать: под торговые, офисные или складские помещения. Спрос на торговую недвижимость огромен, на офисную - высок, на складскую - стабилен.

Следующая категория повышенного спроса – помещения, пригодные для малых и средних предприятий: автосервис, лакокрасочных, деревообрабатывающих, продуктоперерабатывающих и прочих цехов. Обычно они невелики – от 200 до 400 кв.м.

Устойчивым спросом пользуются склады, а также железнодорожные тупики, на которых стоят те же склады.

Отдельную категорию спроса формируют инвесторы, которых интересует не сам объект, а участок под ним. Но и эта категория частично вымывается из промышленного сегмента: на месте снесенного строится чаще жилье или офисные здания.

В сегменте крупных объектов (цеха в 1000 кв.м. и более) спрос нестабилен и не слишком высок: сказываются ограниченные инвестиционные возможности местного бизнеса.

Сильное влияние на рыночную стоимость недвижимости оказывает экономическая развитость района.

К понижающим факторам можно отнести довольно низкий уровень развития инфраструктуры республики, что приводит к дополнительным издержкам при использовании объекта недвижимости, особенно в случае повышения стоимости транспортных услуг.

Помимо вышесказанного, на формирование рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости оказывают влияние такие факторы, как физическое состояние объекта, год постройки, величина его площади, месторасположение, наличие коммуникаций и подъездных путей, общая развитость инфраструктуры, перспективность использования данного объекта, его функциональное назначение и др.

В настоящее время сегмент рынка промышленной недвижимости представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непромышленным использованием промышленных зон. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По-прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Гос. структуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной неразвитости рынка производственной недвижимости.

4.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект.

На рынке земельных участков в г. Курске присутствует ограниченное количество предложений на продажу земельных участков коммерческого назначения.

Таблица 7.

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Имущественные права	Собственность	Право аренды	Собственность
3	Местоположение	Курск, р-н Центральный, ул. Косухина	Курск, р-н Центральный, ул.Володарского	Курск, р-н Центральный, ул. Карла Маркса
4	Площадь общая, кв.м.	3760	1150	2400
5	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
6	Разрешенное использование	для коммерческого использования	под строительство коммерческой недвижимости	под строительство коммерческой недвижимости
7	Коммуникации	нет	нет	электричество

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

8	Цена, руб.	13 000 000,00	3500000	10000000
9	Цена за 1 кв.м.	3 457,45	3 043,48	4 166,67
10	Источник информации	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot._promnaznacheniya_856532563	https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ul_volodarskogo_2281044679/	http://koordinat-an.ru/zemelnyye-uchastki

Из представленной таблицы мы видим, что цены предложений земельных участков коммерческого назначения находятся в диапазоне от 3 043,48 до 4 166,67 рублей за 1 кв.м.

Учитывая ограниченное количество предложений, рынок земельных участков коммерческого назначения является неактивным и средне развитым.

4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Проведенный анализ фактических данных о ценах предложений с объектом недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, дает нам возможность сделать выводы об основных факторах, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования⁹. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

В оценочной практике при определении стоимости земельного участка, а также учитывая анализ рынка, выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Права на Объект оценки.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Время продажи.
- Перевод цены предложения в цену сделки.
- Категория земельного участка.
- Разрешенное использование.
- Местоположение.
- Размер земельного участка.
- Наличие коммуникаций

По составу прав на объект на рынке присутствуют предложения по продаже права собственности и права аренды. Как правило, земельные участки, находящиеся на праве собственности дороже аналогичных на праве аренды и имеют большую коммерческую привлекательность. Так отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных в собственности составляет от 0,79 до 0,92, а для земельных участков в краткосрочной аренде данный диапазон составляет от 0,65 до 0,94.¹⁰

Время продажи (предложения). Данный фактор зависит от изменения цен на рынке за период времени, прошедший с даты предложения (продажи) объекта до даты оценки. Как правило, для земельных участков срок экспозиции составляет: для ИЖС от 3 до 6 мес., для земельных участков сельскохозяйственного и коммерческого назначения от 6 мес., 1 года и более. Для земельных участков коммерческого назначения и сельскохозяйственного назначения в результате пониженного спроса либо остаются на прежнем уровне, без изменений, либо снижаются.

Тем не менее, для корректировки на дату предложения в качестве минимального значения можно использовать уровень инфляции за период от даты предложения до даты оценки прошло более 6 месяцев.

Перевод цены предложения в цену сделки. В ходе переговоров по покупке /продаже объектов, как правило, происходит снижение цены на 5-15 % от объявленной цены. По данным «Справочника оценщика

⁹ Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
недвижимости», Лейфера Л.А.¹¹, согласно которому корректировки на торг составляет (в зависимости от назначения объекта):

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%

Категория земельного участка и назначение. Поскольку для анализа использовалась информация по земельным участкам одной категории и равнозначного назначения (участки т.н. «промышленного» назначения.), определить диапазоны значений данных ценообразующих факторов не представляется возможным.

Размер земельного участка. Данная корректировка учитывает тот факт, что чем меньше площадь земельного участка, тем его стоимость выше. В «Справочнике оценщика недвижимости» Л. А. Лейфера приводятся следующие диапазоны площадей участков под индустриальную застройку:

Площадь, га Объект оценки	Площадь, га - Аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Наличие коммуникаций. Как показал анализ, важным фактором, оказывающим влияние на стоимость земельных участков, является наличие коммуникаций. При наличии всех коммуникаций стоимость земельного участка увеличивается ~ до 50%. Если на участке присутствует один из видов коммуникаций, то стоимость участка увеличивается от 5 до 15% за каждый вид.

Вид коммуникаций	Центр экономического анализа и экспертизы ⁶	Исследования В.Г. Шабалина ⁷	Rview.ru, обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования ⁸
Электроэнергия	10-20%	8-12%	15-25%
Газоснабжение	10-25%	15-20%	15-25%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5-15%	5-7%	5-15%

Основные выводы.

Земля, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земля является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне.

Следует отметить, что в данный момент на рынке спрос на земельные участки коммерческого назначения практически отсутствует. Это объясняется тем, что отсутствует спрос со стороны инвесторов, поскольку с целью хеджирования рисков сегодня они предпочитают инвестировать в объекты, которые уже приносят доход от аренды, а не в высокорискованный и непрозрачный рынок земли. Спрос присутствует только на коммерчески привлекательные земельные участки по низкой стоимости.

По количеству предложений на дату оценки рынок нельзя назвать развитым и активным, т.к. количество предложений ограничено.

Основными факторами являются местоположение, разрешенное использование, размер земельного участка, наличие коммуникаций.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г.

4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.3.1 Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа:

— на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как условно свободного;

— на втором — наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как застроенного.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?
3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?
4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?
5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объектов оценки

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовую осуществимость и максимальной стоимости.

Вывод

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, особенности объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки является максимальной при его текущем использовании.

Кроме того, учитывая цель оценки – для обоснования рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества, оценку объекта необходимо проводить в текущем использовании. В связи с этим глубокий анализ НЭИ не проводился.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

Таблица 8

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При проведении оценки применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2003 г. №568-Р при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методология ниже перечисленных методов приводится в Распоряжении Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

5.2.1. Затратный подход.

Затратный подход не используется при расчете рыночной стоимости земельного участка, т.к. нет возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, что таким образом не соответствует требованиям ФСО №1п. 19.

5.2.2. Доходный подход.

На **доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Достоверная информация о рыночных ставках арендной платы за земельные участки подобного назначения на рынке недвижимости в открытом доступе отсутствует, поэтому метод капитализации дохода мы не можем использовать в настоящей работе.

Метод остатка.

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

Оценщик не использовал данный метод при оценке, т.к. участок является не полностью застроенным и не представляет собой единый объект: здание и земельный участок. Кроме этого, на участке, кроме Надстройки над рестораном Туристическая гостиница "Курск" по ул. Ленина, 24 в г.Курске имеется еще одно здание, техническая документация на которое отсутствует. Таким образом, не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования оцениваемого земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов, а так же тот факт, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, доходный подход не применялся в настоящей работе.

6.3.3. Сравнительный подход.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения(спроса);соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оцениваемый земельный участок является частично застроенным, но документация на существующие улучшения Заказчиком не предоставлена, оценщик метод выделения не использовал.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

В связи с отсутствием достоверной информации о наиболее вероятной доле оцениваемого земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, оценщик метод распределения не использовал.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)¹².

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

в составе факторов стоимости следует учитывать естественные агрономические свойства земельного участка, а также влияние источников антропогенного загрязнения. К числу основных агрономических свойств земельного участка и его почвенного слоя относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, доступная влага, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.) и качественные характеристики месторасположения земельного участка (рельеф, увлажнение, микроклимат).

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

• условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

• условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

• обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца,

¹²Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», гл. IV п. 1

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

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

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

Данный метод в настоящее время достаточно надежен при определении рыночной стоимости земельных участков.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход в частности метод сравнения продаж.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД****6.1.1. Методология**

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i} \quad \text{Формула 1}$$

где k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{0i} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij} \quad \text{Формула 2}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и

реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet (www.avito.ru, www.domofond.ru и др.).

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта исходя из следующих критериев:

1. Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями при установлении стоимости за объект (в объявлениях указывается наряду с общей стоимостью объекта, стоимость 1 кв.м.)
2. Данная единица. является общей для объекта оценки и объектов –аналогов и определяется исходя из общей площади объектов .
3. Данная единица является *единицей измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельной характеристики (удельной цены) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость¹³

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

6.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

В оценочной практике при определении стоимости земельного участка, выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Права на Объект оценки.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Время продажи.
- Перевод цены предложения в цену сделки.
- Категория земельного участка.
- Разрешенное использование.
- Местоположение.
- Размер земельного участка.
- Наличие коммуникаций

После проведения анализа рынка были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки.

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблицах ниже:

Таблица 9. Описание аналогов

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
4	Имущественные права	Собственность	Собственность	Право аренды	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	г. Курск, ул. Ленина, д. 24	Курск, р-н Центральный, ул. Косухина	Курск, р-н Центральный, ул. Володарского	Курск, р-н Центральный, ул. Карла Маркса
7	Транспортная доступность	Средняя	Хорошая	Хорошая	Хорошая
8	Площадь общая, кв.м.	2 788	3760	1150	2400
9	Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Разрешенное использование	для коммерческого использования	для коммерческого использования	под строительство коммерческой недвижимости	под строительство коммерческой

¹³ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		(для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности)			недвижимости
11	Коммуникации	Все коммуникации	нет	нет	электричество
12	Цена, руб.		13 000 000,00	3500000	10000000
13	Цена за 1 кв.м.		3 457,45	3 043,48	4 166,67
14	Источник информации		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot._promnaznacheniya_856532563	https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ul_volodarskogo_2281044679/	http://koordinatyan.ru/zemelnyye-uchastki

Описание вносимых корректировок.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки цены.

Поскольку аналоги – это предложения по продаже, вносим корректировку на т.н. «торг». Размер данной корректировки принимаем как максимальную на неактивном рынке для земельных участков под офисно-торговую недвижимость, т.к. рынок земельных участков неактивен, земля на настоящий момент является неликвидным активом. Размер корректировки по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Лейфер Л.А. принимаем в размере 21,5%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%

Корректировка на условия продажи. В связи с тем, что все рассматриваемые участки, имеют одинаковые условия продажи - рыночные, поправка на условия продажи не учитывается.

Корректировка на условия финансирования не определялась, так как все объекты имеют одинаковые условия финансирования – единовременный денежный платеж.

Корректировка на передаваемые имущественные права проводилась с использованием информации Справочника Оценщика-2016, том III «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.: отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет в среднем 0,86. Обратная величина которого, равна: $1/0,86 - 1 = 16,3\%$.

Корректировка на категорию земельного участка не вводилась, по данному параметру объект оценки и аналоги схожи.

Корректировка на местоположение.

Объект оценки, как и аналоги, расположен в Центральном районе г. Курска. Однако, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта.

При определении поправки на местоположение учитывались следующие факторы:

- близость к центру деловой активности;
- транспортная доступность;
- развитость инфраструктуры;
- пешеходный трафик.

При расчете корректировки на местоположение Объект оценки и объекты сравнения оценивались по перечисленным характеристикам в рамках пятибалльной шкалы. Значение балла для каждого рассматриваемого объекта принимались оценщиком на основе анализа перечисленных выше критериев.

Для каждого из критериев выбирается удельный вес его вклада в итоговую величину поправки, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной. Коэффициент корректировки рассчитывался как отношение суммарного средневзвешенного балла каждого объекта сравнения и объекта оценки. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого участка представлен в таблице ниже.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 10.

Наименование фактора	Вес	Объект оценки		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
		г. Курск, ул. Ленина, д. 24		Курск, р-н Центральный, ул. Косухина		Курск, р-н Центральный, ул. Володарского		Курск, р-н Центральный, ул. Карла Маркса	
		Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл
Близость к центру деловой активности		центр		приближен		приближен		центр	
	30%	5	1,5	1,2	1,2	4	1,2	5	1,5
Транспортная доступность		Средняя (доступ к участку производится через соседние участки)		выше средней		выше средней		высокий	
	20%	3	0,6	0,8	0,8	3	0,6	5	1
Развитость инфраструктуры		высокий		выше средней		выше средней		выше средней	
	30%	5	1,5	1,2	1,2	4	1,2	4	1,2
Пешеходный трафик		выше средней		выше средней		выше средней		выше средней	
	20%	4	0,8	0,8	0,8	4	0,8	4	0,8
Итоговый показатель местоположения	100 %	4,4		4		4		4,5	
Величина корректировки на местоположение, коэфф.				1,05		1,16		0,98	

Корректировка на красную линию. Все объекты имеют выход на т.н. «красную» линию, корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. Корректировка выполнялась с использованием информации Справочника Оценщика-2016, том III «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 11.

Площадь, га Объект оценки	Площадь, га - Аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Согласно представленной таблице все участки относятся к одному ценовому диапазону от 1000 кв.м. до 5000 кв.м. Корректировка не применяется.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Все объекты имеют разный набор инженерных коммуникаций. Так у объекта оценки присутствуют все виды коммуникаций, у аналогов 1-2 коммуникации отсутствуют (проходят в непосредственной близости), у аналога 3 – подведено только электричество. Наличие коммуникаций значительно повышает стоимость земельного участка. В «Справочнике оценщика недвижимости -2016 г. Земельные участки» Л. А. Лейфера приводятся разные шкалы диапазонов значений корректировки на наличие коммуникаций.

Вид коммуникаций	Центр экономического анализа и экспертизы ⁶	Исследования В.Г. Шабалина ⁷	Rview.ru, обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования ⁸
Электроэнергия	10-20%	8-12%	15-25%
Газоснабжение	10-25%	15-20%	15-25%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5-15%	5-7%	5-15%

Учитывая то, что все земельные участки находятся в зоне городской застройки, и имеется возможность подключения к центральным городским сетям, Оценщик использует минимальные значения корректировок на коммуникации. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 12.

Виды коммуникации	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммуникации	Все коммуникации	нет	нет	электричество
Электроэнергия	10%	0%	0%	10%
Газоснабжение	10%	0%	0%	0%
водоснабжение, канализация	5%	0%	0%	0%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Итого	25%	0%	0%	10%
Корректировка на наличие коммуникаций		25,00%	25,00%	15,00%

При согласовании скорректированных цен объектов – аналогов применяется способ, через абсолютное значение, т.к. он учитывает значения поправок. Для расчета принимаются все выполненные корректировки в % отношении к цене объекта.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}$$

где q_j —весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

N—количество объектов-аналогов;

j—порядковый номер объекта-аналога;

A_j —абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости.

№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена за 1 кв.м., руб.		3 457,45	3 043,48	4 166,67
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-21,50%	-21,50%	-21,50%
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01*(1+02)), руб.		2 714,10	2 389,13	3 270,84
4	Время продажи	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
5	Корректировка на время продажи / предложения, %		0%	0%	0%
6	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03*(1+05)), руб.		2 714,10	2 389,13	3 270,84
7	Имущественные права	Собственность	Собственность	Право аренды	Собственность
8	Корректировка на имущественные права, %		0%	16,3%	0%
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (06*(1+08)), руб.		2 714,10	2 778,06	3 270,84
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	0	Рыночные
11	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%
12	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09*(1+11)), руб.		2 714	2 778	3 271
13	Местоположение	г. Курск, ул. Ленина, д. 24	Курск, р-н Центральный, ул. Косухина	Курск, р-н Центральный, ул. Володарского	Курск, р-н Центральный, ул. Карла Маркса
14	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,05	1,16	0,98
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (12*14), руб.		2 843	3 217	3 198
16	Площадь общая, кв.м.	2 788,00	3 760,00	1 150,00	2 400,00
17	Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15*(1+17)), руб.		2 843	3 217	3 198
19	Разрешенное использование	для коммерческого использования	для коммерческого использования	под строительство коммерческой	под строительство коммерческой

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		(для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности)		недвижимости	недвижимости
20	Корректировка разрешенное использование, %		0%	0%	0%
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (18*(1+20)), руб.		2 843	3 217	3 198
22	Коммуникации	все	нет	нет	электричество
23	Корректировка на наличие коммуникаций, %		25%	25%	15%
24	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21*(1+23)), руб.		3 554,18	4 020,87	3 677,87
25	Суммарная корректировка (25/1)		0,8224	1,0569	0,7676
26	Коэффициент вариации	5,26%			
27	Количество поправок		3	4	3
28	Вес	1,00	33,17%	24,57%	42,26%
29	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	3 721,12			
30	Площадь земельного участка, кв.м.	2 788,00			
31	Рыночная стоимость, руб.	10 374 471			
32	Стоимость 516/2788 доли, руб.	1 920 096			
33	Округлено до	1 920 000			

Таким образом, рыночная стоимость 516/2788 доли земельного участка, площадью 2 788 кв. м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24, определенная сравнительным подходом составила 1 920 000 рублей.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Использование затратного, доходного и сравнительного подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В ходе настоящей работы получены следующие стоимостные оценки:

Таблица 14

Объект оценки	Рыночная стоимость затратным подходом с НДС, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом с НДС, руб.	Рыночная стоимость сравнительным подходом с НДС, руб.
516/2788 доли земельного участка, площадью 2 788 кв. м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24	Не применялся	Не применялся	1 920 000

Поскольку оценка проводилась с использованием одного подхода, согласования результатов не требуется.

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитана в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Результаты, полученные данным методом, являются наиболее адекватными при оценке недвижимости, поскольку опираются непосредственно на рыночные данные и учитывают текущее состояние рынка, а также ликвидность участка.

Таким образом, рыночная стоимость 516/2788 доли земельного участка, площадью 2 788 кв. м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, дом №24 на дату оценки с учетом разумного округления, отражающего степень достоверности полученного результата, составляет (НДС не облагается):

1 920 000,00 рублей

(Один миллион девятьсот двадцать тысяч рублей)

Оценщик

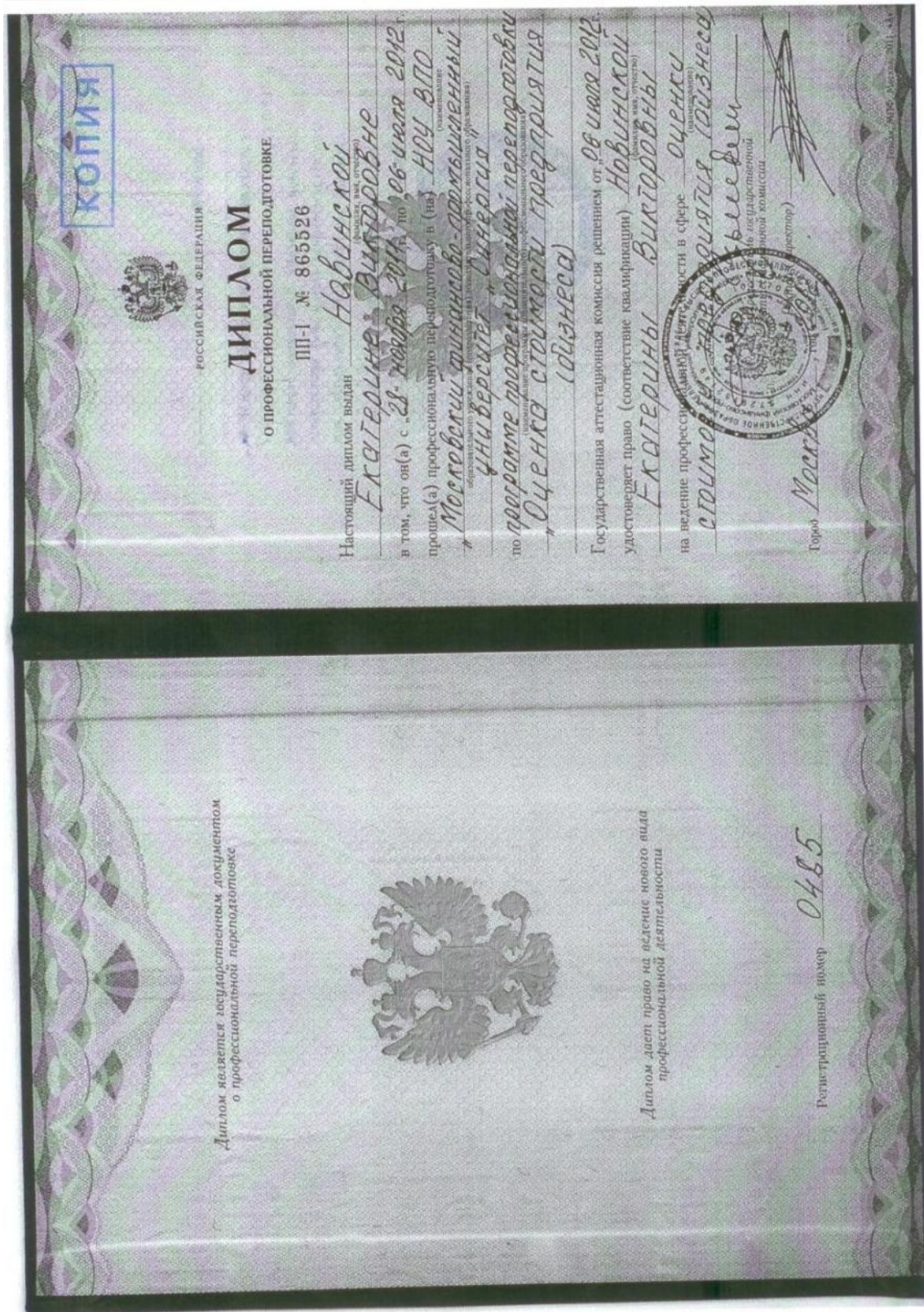

_____ Новинская Е. В.

Генеральный директор ООО «Кулон»


_____ Новинская Е. В.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 258

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

НОВИНСКАЯ ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Московская область, г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 35, корп. 2, кв. 340
Паспорт 45 00 №790856 выдан Паспортным столом №1 ОВД "Хамовники" города Москвы
31.08.2001г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38



Новинской Е.В.

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

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

10.07.13. № 447-В/2013

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Новинской Екатерины Викторовны о том, что **Новинская Екатерина Викторовна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «05» марта 2013 года за регистрационным номером 258.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000144-17
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«16» января 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-20/16 от 14.04.2016 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16.01.2017 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000 руб.

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2017 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 16.01.2017 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» января 2017 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

○ Возобновление договора № Д-56650010-50-2-000069-16от 18.01.2016.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: Московская область, г.Люберцы,
ул. Парковая, дом.3

СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна


Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.
Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340
ИНН: 773133807427

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул.
Горького, 7А

Банковские реквизиты:

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП
7707067683/997950001


/Носов А.А./
Начальник отдела андеррайтинга имущества и
ответственности юридических лиц

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



/Новинская Е.В./

Исполнитель: Удалова Е.А.(343) 356-79 85 доб. 1130

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-066349/16

«17» октября 2016г.

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор).

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настояющему Договору понимаются нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «18» октября 2016 года по «17» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kulon7701@yandex.ru

**ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей.**
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» ноября 2016 года.
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя:

Новикова О.В. ии директор
ФИО, должность, основание подписи



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Прохорова Т.В.
(Зам. начальника отдела «Важные клиенты» московских продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании Договора № 4729885-3/15 от 11.11.2015.)



8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

172 / 1489 / 1489

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 02.05.2017

№ 46-00-4001/5001/2017-1846

На основании запроса от 28.04.2017, поступившего на рассмотрение 28.04.2017, сообщаем, что правообладателю

Худобин Игорь Владиславович, 02.12.1970г., паспорт гражданина РФ серия 38 15 №035000 выдан 24.12.2015г. Орган, выдавший документ: Отделением УФМС России по Курской области в Льговском районе. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Курская область, Льговский район, с. Большие Угоны в период с 01.01.1999 по 28.04.2017 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	46:29:102219:155	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Курская область, г Курск, ул Косухина, д ба	
		Площадь:	1633.7 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность	
		дата государственной регистрации:	19.03.2004	
		номер государственной регистрации:	46-29-14/2004-240	
		основание государственной регистрации:	ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ г. КУРСКА №2585 от 29.12.2003 г.; АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ О ПРИЕМКЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА №87 от 26.12.2003 г.; ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ г. КУРСКА №1682 от 31.10.2002 г.	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	46-46-01/012/2005-237
		1.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	46-29-19/2004-240
		1.3.3.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	46-46-01/114/2013-248

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

1.3.4.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/001/2016-4174/1	
1.3.5.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-29-18/2004-815	
1.3.6.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/055/2007-536	
1.3.7.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/191/2011-012	
1.3.8.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/042/2007-163	
1.3.9.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/012/2006-638	
1.3.10.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/097/2009-795	
1.3.11.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/043/2006-700	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	46:29:102308:350
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Курская область, г Курск. ул Вязоварского, д 44, кв 4
		Площадь:	67.4 кв. м
2.2.		Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2005
		номер государственной регистрации:	46-46-01/039/2005-832
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 07.09.2005 г.; АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ от 07.09.2005 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	14.11.2016
2.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Арест

		номер государственной регистрации:	46-46-01/017/2007-896	
3.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
	Кадастровый номер:		46:29:101086:35	
	Назначение объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для эксплуатации станции технического обслуживания легковых автомобилей	
	Адрес:		обл. Курская, г. Курск, ул. Стрелецкая Набережная, дом 5а	
	Площадь:		502 кв. м	
3.2.	Вид права, доля в праве:		общая совместная собственность	
	дата государственной регистрации:		21.12.2004	
	номер государственной регистрации:		46-29-42/2004-437	
	основание государственной регистрации:		ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №101-04 от 12.11.2004 г.; АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ от 12.11.2004 г.	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	46-46-01/012/2007-459	
	3.3.2.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	46-46-01/045/2010-697	
	3.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	46-46-01/108/2012-099	
	3.3.4.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/029/2015-112/1	
	3.3.5.	вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:		46-46-01/031/2005-704		
3.3.6.	вид:	Прочие ограничения/обременения		
	номер государственной регистрации:	46-29-42/2004-436		
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		46:29:102219:49
		Назначение объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		-/Для эксплуатации спортивно-оздоровительного клуба, буфета и магазина/
		Адрес:		Курская область, г. Курск, ул. Косухина, 6-а

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		Площадь:	1186 кв. м
4.2.		Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	15.09.2005
		номер государственной регистрации:	46-46-01/031/2005-710
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР №119-05 КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 19.05.2005 г.
4.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-29-19/2004-240
	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-29-18/2004-815
	4.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/012/2005-237
	4.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/012/2006-638
	4.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/042/2007-163
	4.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/055/2007-536
4.3.7.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/097/2009-795	
4.3.8.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/191/2011-012	
4.3.9.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/114/2013-248	
4.3.10.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/001/2016-4177/1	
4.3.11.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/043/2006-700	
5. 5.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
		Условный номер:	46-46-01/011/2005-847

	Назначение недвижимости:	объекта	НЕЖИЛОЕ
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. КУРСК, ул. СТАНЦИОННАЯ, д. 42, 42-А
	Площадь:		890.00 кв.м.
5.2.	Вид права, доля в праве:		общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:		12.05.2005
	номер государственной регистрации:		46-46-01/011/2005-848
	основание государственной регистрации:		ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 25.04.2005 г.; АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ от 25.04.2005 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:		20.03.2008
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6.1.	Вид объекта недвижимости:		Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:		46:29:102047:183
	Назначение недвижимости:	объекта	объект незавершенного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Курская область, г Курск, ул Прогулочная
	Площадь:		
6.2.	Вид права, доля в праве:		общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:		07.08.2006
	номер государственной регистрации:		46-46-01/043/2006-085
	основание государственной регистрации:		ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 18.07.2006 г.; АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ от 18.07.2006 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:		04.05.2010
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	46:29:102310:547
		Назначение недвижимости:	объект незавершенного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Курская область, г Курск, ул Ленина, д 24

	Площадь:	Площадь 1050 кв. м; степень готовности объекта 25%	
7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	20.08.2010	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/108/2010-378	
	основание государственной регистрации:	Основной договор №01-Ю-ОС от 27.07.2010 г.; Акт приема-передачи от 27.07.2010 г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	25.11.2015	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	7.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	46-46-01/108/2010-378
	7.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/084/2010-871
	7.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/084/2010-871
	7.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46-01/114/2013-249
	7.3.5.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		46-46-01/191/2011-016	
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Условный номер:	46-46-01/011/2008-449
		Назначение объекта недвижимости:	НЕЖИЛОЕ
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. КУРСК, ул. СТАНЦИОННАЯ, д. 42, 42-А
		Площадь:	698.30 кв.м.
8.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность	
	дата государственной регистрации:	20.03.2008	
	номер государственной регистрации:	46-46-01/011/2008-449	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОТ 25.04.2005г., АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОТ 25.04.2005г. от 25.04.2005 г.; ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО	

		ИМУЩЕСТВА ОТ 27.02.2008г., АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОТ 27.02.2008г. от 27.02.2008 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	31.10.2008
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	46:29:102046:58
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Ж-1 - зона индивидуальной (коттеджной) жилой застройки
	Адрес:	Курская область, г. Курск, ул. Школьная, дом 13А
	Площадь:	2000 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	21.07.2008
	номер государственной регистрации:	46-46-01/041/2008-397
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.06.2008 г.; Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в границах г.Курска на котором расположены объекты недвижимого имущества №83-08с от 11.03.2008 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	04.05.2010
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10. 10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Условный номер:	46-46-01/081/2008-834
	Назначение объекта недвижимости:	нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Российская Федерация, Курская обл., г. КУРСК, ул. СТАНЦИОННАЯ, дом №42, 42-А
	Площадь:	571.10 кв.м.
10.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	31.10.2008
	номер государственной регистрации:	46-46-01/081/2008-834
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 25.04.2005г., Акт приема-передачи от 25.04.2005г., Договор купли- продажи недвижимого имущества от 27.02.2008г., Акт приема-передачи от 27.02.2008 г.;

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		Акт приема-передачи от 09.10.2008 г.; Договор купли-продажи недвижимого имуще- от 09.10.2008г., Акт приема-передачи 09.10.2008 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	25.11.2008
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:
		Помещение
		Кадастровый номер:
		46:29:101050:519
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		305038, Российская Федерация, Курская област город Курск, ул. Республиканская, 1В
		Площадь:
		126.8 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	25.11.2008
	номер государственной регистрации:	46-46-01/116/2008-180
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2008г., Акт приема-передачи о 09.10.2008 г.; Договор купли-продажи от 25.04.2005г., Акт приема-передачи от 25.04.2005г., Договор купли- продажи недвижимого имущества от 27.02.2008г. Акт приема-передачи от 27.02.2008 г.; Акт приема-передачи от 01.11.2008 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2008 г.
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:
		Здание
		Кадастровый номер:
		46:29:103073:101
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Курская область, г Курск, парк Урочище Солянка, д 20
		Площадь:
		839 кв. м
12.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	18.05.2010
	номер государственной регистрации:	46-46-01/041/2010-789

	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2010 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2010 г.
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/084/2010-870
12.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/116/2014-422
12.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/116/2014-416
12.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/164/2013-094
3. 13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	46:29:103073:109
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Курская область, г Курск, парк Урочище Солянка, д 20
	Площадь:	178.2 кв. м
13.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	18.05.2010
	номер государственной регистрации:	46-46-01/041/2010-790
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2010 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2010 г.
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14. 14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	46:29:103073:110
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	Адрес:	Курская область, г Курск, парк Урочище Солянка, д 20
	Площадь:	135.1 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	18.05.2010
	номер государственной регистрации:	46-46-01/041/2010-791
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2010 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2010 г.
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15. 15.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	46:11:071301:1796
	Назначение объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Курская область, р-н Курский, с/с Клюквинский, п Клюквинский, д 1
	Площадь:	Доп.описание: 230, 5 кв.м., степень готовности-82% Степень готовности: 82
15.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	02.09.2004
	номер государственной регистрации:	46-11-2/2004-338
	основание государственной регистрации:	Договор №1 купли-продажи объекта незавершенного строительства от 23.08.2004 г.; Акт приема-передачи по договору №1 купли-продажи объекта незавершенного строительства от 23.08.2004 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.05.2014
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	46-11-2/2004-338
15.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-12/017/2010-148
16. 16.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	46:11:071301:1796

	Назначение объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Курская область, р-н Курский, с/с Клюквинский, п Клюквинский, д 1	
	Площадь:	Доп.описание: 230, 5 кв.м., степень готовности-82% Степень готовности: 82	
16.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2	
	дата государственной регистрации:	05.05.2014	
	номер государственной регистрации:	46-46-12/025/2014-652	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об определении долей от 18.04.2014 г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.05.2014	
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	46:11:071301:1796
		Назначение объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Курская область, р-н Курский, с/с Клюквинский, п Клюквинский, д 1
		Площадь:	Доп.описание: 230, 5 кв.м., степень готовности-82% Степень готовности: 82
	17.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/10
		дата государственной регистрации:	05.05.2014
		номер государственной регистрации:	46-46-12/025/2014-653
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.04.2014 г.; Акт приема-передачи от 18.04.2014 г.; Соглашение об определении долей от 18.04.2014 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.06.2015
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	46:11:071007:5
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных

		домов и садовых домов)
	Адрес:	обл. Курская, р-н Курский, Клюквинский сельсовет, д. Дурнево, ул. Лесная, дом 1
	Площадь:	3000 кв. м
18.2.	Вид права, доля в праве:	общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	05.10.2009
	номер государственной регистрации:	46-46-12/101/2009-359
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №46 от 01.09.2009 г.; Акт приема-передачи от 01.09.2009 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.05.2014
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-12/017/2010-148
19.	19.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	46:11:071007:5
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)
	Адрес:	обл. Курская, р-н Курский, Клюквинский сельсовет, д. Дурнево, ул. Лесная, дом 1
	Площадь:	3000 кв. м
	19.2. Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2
	дата государственной регистрации:	05.05.2014
	номер государственной регистрации:	46-46-12/025/2014-650
	основание государственной регистрации:	Соглашение об определении долей от 18.04.2014 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.05.2014
	19.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	46:11:071007:5
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)

	Адрес:	обл. Курская, р-н Курский, Клюквинский сельсовет, д. Дурнево, ул. Лесная, дом 1
	Площадь:	3000 кв. м
20.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/10
	дата государственной регистрации:	05.05.2014
	номер государственной регистрации:	46-46-12/025/2014-651
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 18.04.2014 г.; Договор купли-продажи от 18.04.2014 г.; Соглашение об определении долей от 18.04.2014 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.11.2016
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	46:11:071007:29
	Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Курская область, р-н. Курский, с/с. Клюквинский, д. Дурнево, ул. Лесная, д .1
	Площадь:	319.5 кв. м
21.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/10
	дата государственной регистрации:	19.06.2015
	номер государственной регистрации:	46-46/012-46/012/024/2015-246/2
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 18.04.2014 г.; Соглашение об определении долей от 18.04.2014 г.; Договор купли-продажи от 18.04.2014 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.11.2016
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	46:29:102310:695
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Курская область, г Курск, ул Ленина, д 24
	Площадь:	2092.6 кв. м
22.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	25.11.2015

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/120/2015-309/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №гп 46302000-1749 от 08.04.2015 г. Орган выдачи: Комитет архитектуры и градостроительства города Курска.; Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска №01-30/113-5322-15 ф от 24.11.2015 г.
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
22.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/084/2010-871/1
22.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/191/2011-016/1
22.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/114/2013-249/1
22.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/001/2016-4162/1
23.	23.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	46:29:102310:656
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	-/для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности/
	Адрес:	Курская обл., г. Курск, ул. Ленина, дом 24
	Площадь:	12127 кв. м
23.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 3292/12127
	дата государственной регистрации:	22.04.2016
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/003/2016-2386/5
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 08.04.2016 г.; Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в границах г. Курска на котором расположены объекты недвижимого имущества №766-16 с от 19.02.2016 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.06.2016
23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	46:29:102310:702
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	-/для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности/
		Адрес:	Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д. 24
		Площадь:	1000 кв. м
24.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	16.06.2016
		номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/003/2016-3660/1
		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе земельного участка и прекращения долевой собственности от 11.05.2016 г.
24.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	24.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/002/2016-32365/1
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	46:29:102310:698
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	-/для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности/
		Адрес:	Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д. 24
		Площадь:	1776 кв. м
25.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	16.06.2016
		номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/003/2016-3659/1
		основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе земельного участка и прекращения долевой собственности от 11.05.2016 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	29.07.2016
25.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	46:29:102310:701
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	-/для обслуживания населения, для административно-хозяйственной деятельности/

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Адрес:	Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д. 24
Площадь:	2788 кв. м
26.2. Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 516/2788
дата государственной регистрации:	16.06.2016
номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/003/2016-3661/3
основание государственной регистрации:	Соглашение о разделе земельного участка и прекращения долевой собственности от 11.05.2016 г.
26.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
27. Получатель выписки:	Звягинцева Юлия Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

Рудометова Татьяна Анатольевна

(подпись, М.П.)

(инициалы, фамилия)



Начальник филиала
ОБУ «МФЦ»
по Курскому району

на

8

листах

Матвеева Т.Н.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

Филиал областного бюджетного учреждения «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг»

по Курскому району (г. Курск, ул. Щепкина, д.3)

Матвеева Т.Н.

(Ф.И.О. уполномоченного сотрудника ОБУ «МФЦ», подпись)

Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе «03» мая 2017 года 12 час 20 мин.

Усиленная квалифицированная электронная подпись электронного документа подтверждена.

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

серийный номер

If 48 98 2d 00 06 00 00 68 bb

срок действия

с 21.03.2017г. по 21.06.2018г.

кому выдан

Рудометова Т.А.



Участок 37.6 сот. (промназначения) 13 000 000 Р

Назначение участка: для строительства офисного здания делового и коммерческого назначения; Площадь: 37.6 сот.

Адрес: Курск, р-н Центральный, ул. Косухина

Продам земельный участок площадью 37 соток, из категории земли населенных пунктов, расположенный по адресу г.Курск, ул. Косухина, С

Хостел в Центре Москвы от 400 руб/сутки. Наличный и б/н расчет. Идеально чистые номера.

SHEIN™ КУПИТЕ СЕЙЧАС

Нужна коммерческая недвижимость?

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot._promnaznacheniya_856532563

Земля промышленного назначения, купить за 35000000 руб. Курск, улица Володарского | Move.Ru

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Гипермаркет "Стройгигант"

Скидки 10% при заказе в интернет-магазине. Доставка и самовывоз. Заказывайте!

Стройгигант

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 500 000 Р	Дата публикации:	27 мая
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	18 июня
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается право аренды земельного участка площадью 11,5 сот в р-не ул.Володарского под строительство коммерческой недвижимости. Есть разрешение на строительство. Участок ровный, по фасаду 20 м. Стоимость 3,5 млн. руб.

ПЕСТОВО ДОМА У ВОДЫ 15 МИН

https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ul_volodarskogo_2281044679/







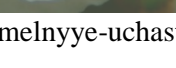

Услуги финансового консультанта

- Оставить заявку
- СПРОС. Покупка. Аренда.

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ

коммерческий земельный участок
24 сотки
в Центральном округе

открыт МАГАЗИН по продаже ЗЕМЕЛЬНЫХ участков

	ул.Ленина 20сот. 100млн.руб.	Земельный участок коммерческого назначения в самом центре г.Курска. Есть здание 945 кв.м. с возможностью надстройки. Рассмотрим предложения. Возможно инвестирование 50% для совместного строительства и ведения бизнеса (проект под гостиницу). Возможен разговор по цене с реальным покупателем.	89107403030
 	ул.Карла Маркса (направление пр.А.Дериглазова) 24 сот. 10,8 млн.руб.	Земельный участок коммерческого назначения для строительства административных зданий, многоквартирных домов, учебных заведений, аптек, бани(саун), многоуровневых гаражей и т.д. Участок ровный, правильной прямоугольной формы (примерно 40м x 60 м), огорожен, частично закатан щебнем. На территории построено здание 80 кв.м. Свет подключен. Газ, центральная канализация, водопровод - рядом с участком. Телефонный кабель - на участке. От остановки общественного транспорта(троллейбус, маршрутки) Примерно 70м. На участке сделано три выезда.	8-910-740-30-30
 		   	

Оставьте нам сообщение

<http://koordinata-an.ru/земельные-участки>

8.4.ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

