

ОТЧЕТ № НД-03-А/04-2016

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КУРСК, УЛ. К. МАРКСА, Д.51.**

Заказчик:

ООО «КИСО-Сервис»

РФ, 305029, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51

Исполнитель:

ООО «Кулон»

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

Дата определения стоимости: **14 апреля 2016 года.**

Дата составления отчета: **25 апреля 2016 года**

Москва, 2016 год

Уважаемая Юлия Владимировна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № НД-03-А/04-2016 от 14.04.2016 г. была проведена оценка рыночной стоимости помещения в здании литер «А», назначение нежилое, площадь 1728,10 кв.м., номера на поэтажном плане: 48,48а,49,51,51а,52,53,55-57,67,67а,67б,67в,68,70-73,73а,74-77,77а,78,78а,78б,80-89,89а,90-93,93а,94-98,98а,99-101,101а – цокольный этаж, №№41а,42,46,82,91 – 1-й этаж, №№ 25,40,43,46,48-52,60,61,63-65 – 2-й этаж, №№12,48 – 3-й этаж. Этаж: цокольный, 1, 2, 3, и право аренды земельного участка, общей площадью 1485 кв.м., расположенные по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51.

Дата определения стоимости: 14 апреля 2016 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 объектов оценки по состоянию на 14 апреля 2016 года составляет:

28 509 000,00 рублей

(Двадцать восемь миллионов пятьсот девять тысяч рублей)

в том числе

Рыночная стоимость нежилого помещения в здании литер «А», площадью 1728,10 кв.м. без учета НДС (18%) составила:

24 931 000,00 рублей

(Двадцать четыре миллиона девятьсот тридцать одна тысяча рублей)

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 1485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-хозяйственной деятельности, НДС не облагается, составила:

3 578 000,00 рублей

(Три миллиона пятьсот семьдесят восемь 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	6
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	8
2.8. Список документов, предоставленных Заказчиком	9
2.9. Список использованной литературы	9
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.	10
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	10
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	13
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНаХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	34
5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	34
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	34
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	38
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	47
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	61
6.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	63
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.	69
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	70
8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.	70
8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	78
8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	105
8.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110

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@vandex.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор № НД-03-А/03-2016 от 21.03.2016 г.	
Общая информация об объекте оценки:	- помещение в здании литер «А», назначение нежилое, площадь 1728,10 кв.м., номера на поэтажном плане: 48,48а,49,51,51а,52,53,55-57,67,67а,67б,67в,68,70-73,73а,74-77,77а,78,78а,78б,80-89,89а,90-93,93а,94-98,98а,99-101,101а – цокольный этаж, №№41а,42,46,82,91 – 1-й этаж, №№25,40,43,46,48-52,60,61,63-65 – 2-й этаж, №№12,48 – 3-й этаж. Этаж: цокольный, 1, 2, 3, расположенное по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51; - право аренды земельного участка, общей площадью 1485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-хозяйственной деятельности, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51,53	
Описание объектов оценки	См. раздел 3.1. Описание объектов оценки	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	1 163 021,15	
Заказчик	ООО «КИСО-Сервис»	
Имущественные права на объект оценки	Собственность	
Порядковый номер отчета	№ НД-03-А/03-2016	
Дата составления отчета	25 апреля 2016 года	
Результаты оценки, полученные при применении подходов		
Объект оценки	Нежилое помещение	Право аренды
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб. без НДС (18%)	Не применялся	Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб. с НДС (18%)	28 269 320	Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб. с НДС (18%)	30 438 457	3 577 935
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС (18%)	29 418 963	3 577 935
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. без НДС (18%)	24 931 325	3 577 935
Всего по объектам (без НДС)	28 509 000	

2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2

Объект оценки	помещение в здании литер «А», назначение нежилое, Площадь 1728,10 кв.м., номера на поэтажном плане: 48,48а,49,51,51а,52,53,55-57,67,67а,67б,67в,68,70-73,73а,74-77,77а,78,78а,78б,80-89,89а,90-93,93а,94-98,98а,99-101,101а – цокольный этаж, №№41а,42,46,82,91 – 1-й этаж, №№25,40,43,46,48-52,60,61,63-65 – 2-й этаж, №№12,48 – 3-й этаж. Этаж: цокольный, 1, 2, 3 - право аренды земельного участка, общей площадью 1485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-хозяйственной деятельности
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Россия, Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на помещение, право аренды на земельный участок
Субъект права	ООО «КИСО-Сервис»
Обременения	Арест, ипотека, аренда
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Право собственности на помещение, право аренды на земельный участок без обременений и ограничений,

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@vandex.ru

отношении каждой из частей объекта оценки	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объектов оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	14 апреля 2016 года
Дата обследования объектов оценки	21 марта 2016 г.
Срок проведения оценки	С 14.04.2016 г. по 25.04.2016 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, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – планируется продажа объекта оценки на торгах одним лотом; – технический паспорт на объект оценки представлен не полностью. Площади помещений приняты по данным Заказчика. – земельный участок, право аренды на который подлежит оценке, фактически не выделен и входит в состав земельного участка с кадастровым номером 46:29:102153:28. Площадь участка, относящаяся к оцениваемому помещению, принята по договору аренды земельного участка №2769-10 ю от 20.01.2010 г. (приложение 2) и Решению №01-18/2552 от 31.12.09 г. Администрации Курской области Комитета по управлению имуществом Курской области. – 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	Свидетельство о государственной регистрации права от 19.03.2015 г (запись регистрации № 46-46-01/010/2008-713) Технический паспорт здания от 20.02.2009 г. (извлечение) Договор аренды земельного участка № 2769-10 ю от 20.01.2010 г. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00-000001 дата составления 12.03.2008 г.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КИСО-Сервис»
ОГРН	1036758336009, дата присвоения 07.12.2004 года
Юридический адрес/ Фактический адрес	Россия, Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51

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

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

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., 2 года
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № Д-56650010-50-2-000069-16 обязательного страхования ответственности оценщика от 18.01.2016 г., Страховая компания «Росгосстрах», действителен с 19.01.2016 г. по 18.01.2017 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
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, выполнявший 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;

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@vandex.ru

- 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;
- технический паспорт на объект оценки представлен не полностью. Площади помещений приняты по данным Заказчика;
- Земельный участок, право аренды на который подлежит оценке, фактически не выделен и входит в состав земельного участка с кадастровым номером 46:29:102153:28. Площадь участка, относящаяся к оцениваемому помещению, принята по договору аренды земельного участка №2769-10 ю от 20.01.2010 г. (приложение 2) и Решению №01-18/2552 от 31.12.09 г. Администрации Курской области Комитета по управлению имуществом Курской области.
- 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, 14 апреля 2016 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 – 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:

№ п/п	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права от 19.03.2015 г (запись регистрации № 46-46-01/010/2008-713)
2	Технический паспорт здания от 20.02.2009 г. (извлечение)
3	Договор аренды земельного участка № 2769-10 ю от 20.01.2010 г.
4	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00-000001 дата составления 12.03.2008 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);

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

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

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@vandex.ru

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. Оценка бизнеса. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. «Финансы и статистика», 2000.
11. Фридман Д., Орудзуи Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.
12. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Н. Новгород, 2014
13. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Н. Новгород, 2014
14. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Н. Новгород, 2014.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 3.

Параметры		Описание
Объект оценки		помещение в здании литер «А», назначение нежилое, площадь 1728,10 кв.м., номера на поэтажном плане: 48,48а,49,51,51а,52,53,55-57,67,67а,67б,68,70-73,73а,74-77,77а,78,78а,78б,80-89,89а,90-93,93а,94-98,98а,99-101,101а – цокольный этаж, №№41а,42,46,82,91 – 1-й этаж, №№ 25,40,43,46,48-52,60,61,63-65 – 2-й этаж, №№12,48 – 3-й этаж. Этаж: цокольный, 1, 2, 3.
Имущественные права на объекты оценки		Собственность
Субъект права		ООО «КИСО-Сервис»
Местоположение		Россия, Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51
Обременения и ограничения права		Арест, ипотека, аренда
Текущее использование объектов		По назначению
Описание местоположения		Объект расположен в Центральном районе г. Курск. Транспортная доступность – отличная. Ближайшее окружение – нежилые здания (административные и торговые), отделения банков, мемориал Победы, жилые многоэтажные дома и другие объекты инфраструктуры. Плотность застройки высокая. Назначение объекта соответствует НЭИ.
Количественные и качественные характеристики объекта		Общая площадь 1728,1 кв.м., 3-х этажное здание с цоколем, 1987 года, 1 группа капитальности.
Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние

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@vandex.ru

Фундаменты	Железобетонные сваи	Трещины, сколы
Стены и перегородки	Бетонные, перегородки – бетонные, кирпичные	Незначительные трещины, в перегородках – вертикальные трещины
Перекрытия	Железобетонные	Диагональные трещины
Крыша	Совмещенная, покрытие - рулонное	Вздутие поверхности
Полы	Бетонная стяжка, линолеум, плитка	Трещины, стертость в ходовых местах, разрывы
Проемы	Окна – двойной стеклопакет, двери - филленчатые	Мелкие дефекты
Отделочные покрытия	Оштукатурено, окрашено, в некоторых помещениях имеется подвесной потолок	Большинство помещений цокольного этажа требуют проведения ремонта для дальнейшего их использования в качестве торгово-офисных, отделка практически отсутствует _штукатурка стен, бетонная стяжка пола. Помещения 1,2 и 3 этажей находятся в хорошем состоянии.
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства, в том числе:	Центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, электротехнические и слаботочные устройства, лифты	Хорошее
Информация о физическом износе и устареваниях		Физический износ – 22% ³ , другие виды устареваний отсутствуют.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Имеется в пользовании земельный участок (на правах аренды)

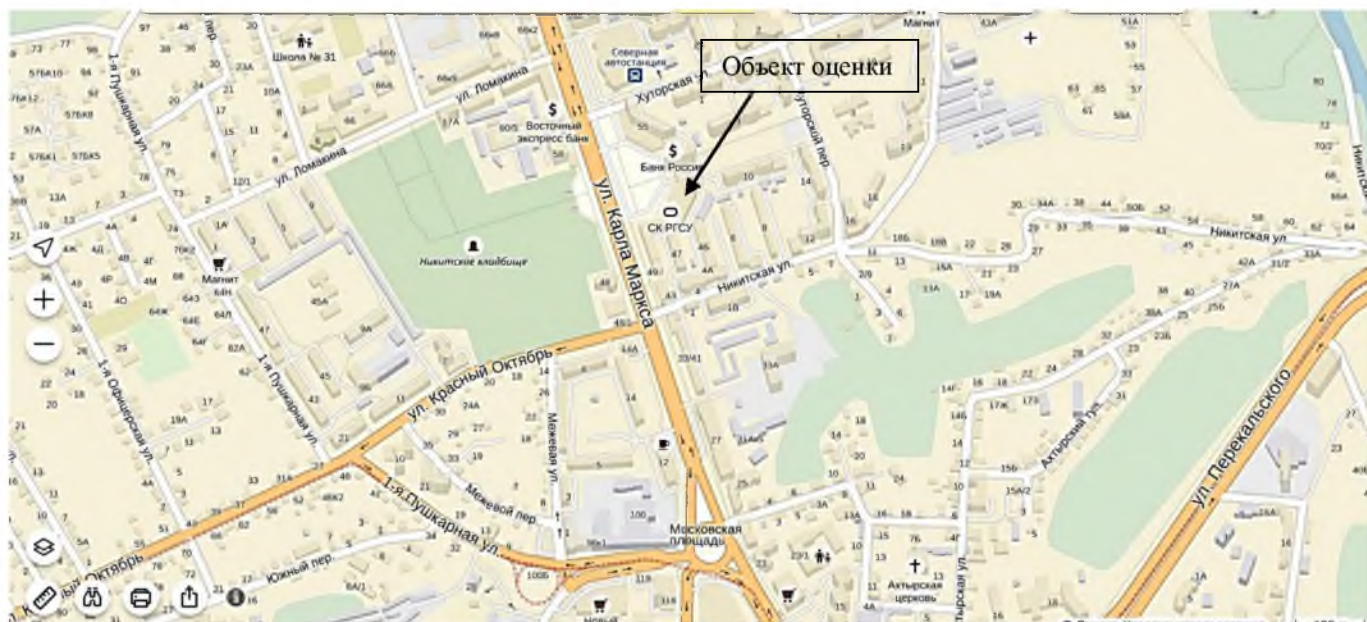


Рис. 1. Расположение объекта на карте

³ согласно техническому паспорту

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@vandex.ru

«Москва» к/п «55.755798, 37.617671»

46:29:102153:1238

Рассширенный поиск

Найден 1 объект

1. 46:29:102153:1238
г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 51

Избранное

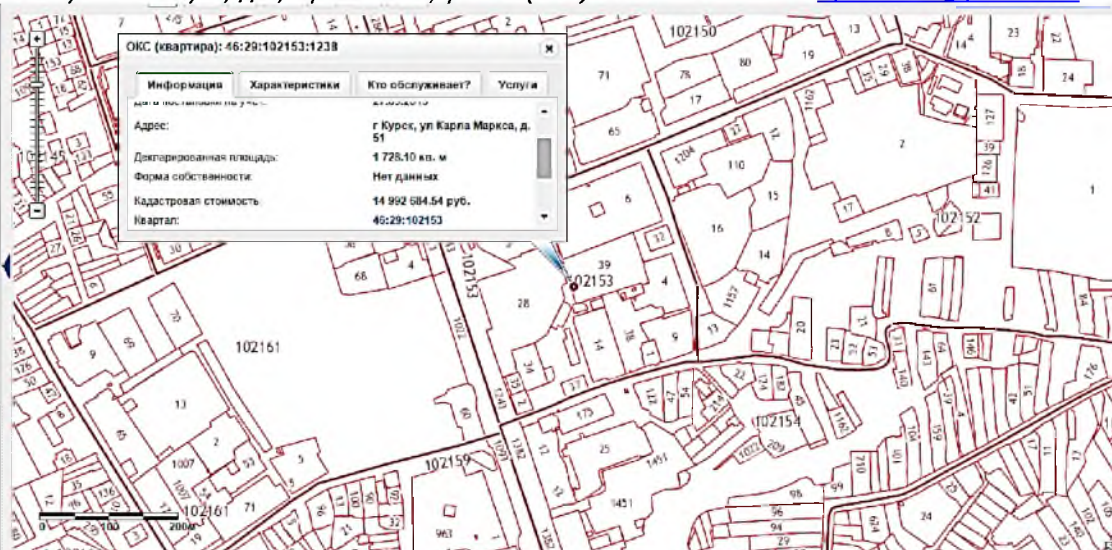


Рис. 2. Информация с кадастровой карты

Таблица 4.

Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Аренда до 30.12.2024 года
Субъект права	ООО «КИСО-Сервис»
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка № 2769-10 ю от 20.01.2010 г.
Месторасположение	Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51,52
<i>Количественные и качественные характеристики объекта</i>	
Общая площадь, кв.м.	1485
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Для административно-хозяйственной деятельности
Кадастровый номер	Входит в состав участка с КН 46:29:102153:28
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	4578,94
Наличие коммуникаций	Все
Типичное окружение	Административные, жилые здания, объекты городской инфраструктуры
Текущее использование	По назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Фактически не выделен, застроен.

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 2015 г.⁴

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс **ВВП** с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В **промышленном производстве** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь --0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве. В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад **инвестиций** в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «**Строительство**», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре. Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение **оборота розничной торговли** с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение **платных услуг населению** в декабре также несколько замедлилось -до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение **реальной заработной платы** с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

⁴http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32/Итоги_2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32

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@vandex.ru

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	дек.	январь - декабрь	ноябрь	дек.	дек. (с учетом сезонных колебаний факт. и пред. годовых) ¹⁾	январь - декабрь
ВВП ¹⁾	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства ³⁾	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,9 ⁵⁾	-1,3	91,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3 ⁷⁾	1,9	96,0 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0 ⁵⁾	-0,9	90,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684 ⁵⁾		33925 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8 ⁶⁾	5,8	5,6 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3 ⁴⁾	97,5 ⁷⁾	96,3 ⁷⁾	-0,5	97,9 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7 ⁹⁾		339,6 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3 ⁹⁾		194,0 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

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 СЗР⁵.

Административное деление обеспечило Курску наличие трех районов. До 1994 года они носили названия Ленинского, Кировского и Промышленного. Сейчас же они официально именуются 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

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA>

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. м⁶.

4.1.3. Социально-экономическое развитие Курской области в 2015 году⁷.

Общая оценка социально-экономической ситуации в Курской области в 2015 году

В целях сохранения стабильного социально-экономического развития области в 2015 году проводилась работа по совершенствованию законодательной и нормативной правовой базы, реализации федеральных 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.

Проводится постоянный мониторинг ситуации в экономике и социальной сфере. По итогам 2015 года сохранена положительная динамика отдельных показателей реального сектора экономики и социальной сферы.

Достигнут рост индекса промышленного производства, индекса производства продукции сельского хозяйства; объемов работ, выполненных по виду деятельности «строительство».

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

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в Курской области по итогам 2015 года составил 104,2 % к уровню 2014 года (по России — 96,6 %), в том числе в добыче полезных ископаемых — 104,9 % (по России — 100,3 %), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды — 100,3 % (по России — 98,4 %), в обрабатывающих отраслях — 105,2 % (по России — 94,6 %).

По итогам 2015 года в структуре отгруженных товаров, выполненных работ и оказанных услуг предприятиями промышленного комплекса Курской области удельный вес обрабатывающих производств составил 56,8 %; добычи полезных ископаемых — 18,3 %; производства электроэнергии, газа и воды — 24,9 %.

Добыча полезных ископаемых

Ведущим предприятием вида экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» является ОАО «Михайловский ГОК», входящее в состав Холдинга «Металлоинвест».

⁶ <http://nesiditsa.ru/city/kursk>

⁷ http://adm.rkursk.ru/index.php?id=2&mat_id=53221

Рост индекса промышленного производства в добыче полезных ископаемых на 4,9 % к 2014 году обусловлен ростом производства обогащенных железных руд.

В сентябре 2015 года состоялся запуск технологического комплекса и объектов инфраструктуры обжиговой машины № 3 ОАО «Михайловский ГОК» в штатном режиме.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

За январь-декабрь 2015 года объем отгруженных товаров в действующих ценах в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды увеличился на 3,0 %.

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

На Курской АЭС выполнялись работы в рамках реализации среднесрочной программы по модернизации действующих энергоблоков с целью повышения характеристик надежности и безопасности реакторных установок.

Энергосистему характеризует развитая сеть линий энергопередач, связывающая Курскую АЭС и предприятия ОАО «Курскэнерго» с энергосистемами областей ЦФО.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров в обрабатывающих производствах в действующих ценах увеличился на 20,3 % к соответствующему уровню 2014 года.

В структуре объема отгруженной продукции обрабатывающих производств пищевая и перерабатывающая промышленность занимает 47,7 %, химическое производство – 12,7 %, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 11,1 %, производство резиновых и пластмассовых изделий – 9,2 %, производство машин и оборудования – 3,0 %.

Положительная динамика индекса производства обусловлена ростом выпуска продукции:

- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования на 10,6 % за счет увеличения выпуска электрической распределительной и регулирующей аппаратуры;
- в производстве пищевых продуктов на 10,2 % за счет увеличения выпуска мясных полуфабрикатов, мяса и субпродуктов, цельномолочной продукции, масла животного, сыров, макаронных изделий;
- в химическом производстве на 9,5 % за счет увеличения выпуска фармацевтической продукции, искусственных и синтетических волокон;
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий на 9,3 % за счет увеличения выпуска конвейерных лент и приводных ремней из резины, труб, трубок, рукавов и шлангов из резины;
- в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви на 3,3 % за счет увеличения выпуска обуви;
- в производстве транспортных средств и оборудования на 2,2 % за счет увеличения выпуска железнодорожного подвижного состава и роста предоставления услуг по ремонту, техническому обслуживанию подвижного состава.

Сельское хозяйство

По итогам 2015 года объем продукции сельского хозяйства составил 112,8 млрд. рублей; индекс производства продукции – 100,3 % к уровню 2014 года.

Хозяйствами региона произведено 3586,6 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в весе после доработки), 3371,9 тыс. тонн сахарной свеклы (фабричной), собрано 930,9 тыс. тонн картофеля, 143,1 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

За последние годы область стала крупным производителем масличных культур. В 2015 году их производство составило 537 тыс. тонн, что на 27 тыс. тонн превысило уровень 2014 года.

Произведено скота и птицы на убой в живом весе 437,1 тыс. тонн (рост на 12,6 % к 2014 году), молока – 309,9 тыс. тонн (снижение на 4,6 %), яиц – 155,0 млн. штук (снижение на 13,2 %).

В сельскохозяйственных организациях области на 15,1 % увеличилось производство скота и птицы на убой в живом весе.

Инвестиции

По предварительным итогам 2015 года инвестиции в основной капитал освоены в объеме 70,4 млрд. рублей.

На крупнейшем предприятии отрасли «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» Курской атомной станции с 2013 года ведутся работы по строительству объектов производственного, инфраструктурного и бытового назначения для развертывания строительства станции замещения Курской АЭС-2. Инвестор – Концерн «Росэнергоатом».

В ОАО «Михайловский ГОК» - ведущем предприятии отрасли «Добыча полезных ископаемых» - завершена реализация инвестиционного проекта по строительству технологического комплекса и объектов инфраструктуры обжиговой машины № 3, крупнейшей в России. Инвестор – холдинг «Металлоинвест».

В агропромышленном комплексе продолжается реализация крупных инвестиционных проектов по строительству животноводческих комплексов и перерабатывающих предприятий в районах области.

Строительство

Работы по виду деятельности «Строительство» в 2015 году выполнены в объеме 43,8 млрд. рублей, с ростом на 2,4 % к 2014 году.

В области сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 537,6 тыс. кв. метров или 96,0 % к уровню 2014 года.

На территории Н. Медведицкого сельсовета (д. Татаренкова) Курского района продолжается строительство жилого поселка «Северный»; в 2015 году введены в эксплуатацию 29 коттеджей площадью 5,3 тыс. кв. метров. В этом же сельсовете ведется строительство поселка «Московский».

Продолжается строительство жилого поселка «Лесное Озеро» в д. Клишино Железногорского района.

Построено 40 жилых домов арендного жилья в Б. Солдатском районе. Кроме того, начато строительство поселка арендного жилья в с. Бондаревка Суджанского района с планируемым вводом в эксплуатацию 46 коттеджей в 2016 году.

В области принимаются меры по обеспечению практически полной газификации до конца 2017 года. На начало 2016 года уровень газификации по области составил 93,7 %, в том числе в сельской местности – 89,8 %.

В г. Курске и районах области построено и реконструировано в 2015 году 6 детских садов. Продолжается строительство Шумаковского водозабора в г. Курске, центральной районной больницы в г. Фатеже. Завершено строительство физкультурно-оздоровительных комплексов в г. Железногорске, в пос. Кшенский Советского района, строительство которого осуществлялось в рамках программы «Газпром-детям».

Потребительский рынок

В 2015 году открыто и реконструировано 185 предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания; создано 1300 новых рабочих мест.

В городах и районах области проведено 400 ярмарок, в том числе в рамках реализации заключенных Соглашений о сотрудничестве с другими регионами и государствами, а также договоров с местными товаропроизводителями.

Несмотря на высокую товарную насыщенность потребительского рынка за 2015 год оборот розничной торговли сократился на 6,2 % за счет снижения покупательского спроса населения, обусловленного более высоким ростом потребительских цен (на 15,41 % в январе-декабре 2015 года к январю-декабрю 2014 года) по сравнению с ростом денежных доходов населения (на 11,41 %).

Наряду с этим, в Курской области стоимость минимального набора продуктов питания в течение 2015 года была наименьшей среди субъектов Центрального федерального округа. В декабре 2015 года она составила 2867,83 рубля в расчете на одного человека в месяц (по Российской Федерации – 3589,92 рубля, по ЦФО – 3656,29 рубля).

Оборот общественного питания в 2015 году составил 5,38 млрд. рублей, с ростом на 4,3 % к 2014 году.

Оказано платных услуг населению области на сумму 48,75 млрд. рублей, со снижением на 0,3 % к уровню 2014 года.

Уровень жизни населения

Среднедушевые денежные доходы населения области за 2015 год возросли на 11,4 % и составили 25,8 тыс. рублей; реальные денежные доходы на душу населения снизились на 3,5 %.

Снижение реальных доходов населения и реальной заработной платы обусловлено превышением темпов роста потребительских цен над темпами роста номинальных денежных доходов населения и заработной платы.

Среднемесячная начисленная заработная плата в 2015 году в целом по области составила 23888,8 рублей, с ростом на 3,9 % к 2014 году. В то же время, реальная заработная плата снизилась на 10,0 % к соответствующему периоду 2014 года.

Продолжается работа по повышению среднемесячной заработной платы в рамках Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики».

Среднемесячная заработная плата одного работника в сфере образования в 2015 году возросла на 3,3 % к 2014 году и составила 19275,7 рублей; в сфере здравоохранения - на 4,6 % и составила 19798,0 рублей.

Труд и занятость

Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 1025 человек и составила 7017 человек; уровень регистрируемой безработицы составил 1,2 % (на 01.01.2015 г. – 1,0 %).

В центры занятости населения заявлено от работодателей 4770 вакантных рабочих мест. Напряженность на рынке труда составила 1,6 человека на одну заявленную вакансию против 1,1 человека по состоянию на 01.01.2015 года.

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.⁸

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.

⁸ <http://www.ecolodesire.ru/desecs-563-1.html/>

Всего на территории города Железнодорожска и Железнодорожского 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 Курчатова 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 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 «Электротрегат» 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 которым принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка⁹.

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

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

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 предприятия, здания НИИ).

⁹ <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Сегмент рынка – офисная недвижимость.

Офисные здания делятся на категории "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3), "B+", "B" (или B1, B2), "C", "D".¹⁰

Офисы класса "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3).

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

1. Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.
2. Тип здания - обычно бизнес-центры.
3. Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.
4. Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.
5. Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.
6. Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).
7. Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м
8. Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:
 - по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);
 - по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.
9. Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.
10. Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.
11. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.
12. Телекоммуникации - опτικο-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.
13. Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)
14. Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.
15. Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля дос-тупа в здание.
16. Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.
17. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафе-терий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "A+" (A1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "A+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес-центра из одного места, дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса систем.

Офисы класса "A" ("A2"), "A-" ("A3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "A" ("A2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "A+" (A1), однако уступающее классу "A+" (A1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;

¹⁰ <http://kommersanty.ru/article/view/64>

- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("А3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("А2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2).

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "В+", "В" (или В1, В2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптоволоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "В" ("В2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "В+" (В1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Офисы класса С.

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д.), переоборудованные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;

- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D.

Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Исходя из представленной классификации Объект оценки представляет собой офисные помещения, расположенные в здании класса С.

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 непроизводственным 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 торгово-офисной недвижимости в Центральном районе г. Курска присутствует достаточное количество предложений.

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@vandex.ru

Таблица 5 Предложения на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь общая, кв.м.	Тип здания (помещения)	Этаж	Функцио нальное назначен ие	Уровень отделки	Состояние	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м.	Источник информации
1	р-н Центральный, Ради щева ул, 24	659,3	нежилое помещение	5 эт. /5	офисное	качественный ремонт	Хорошее	26 372 000,00	40 000,00	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_659.3_m_685058498
2	р-н Центральный, ул.Га йдара, д3	237	Отдельно стоящее двухэтажное здание	2-х этажное	торгово- офисное		Хорошее	10 000 000,00	42 194,09	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_237_m_712061298
3	р-н Центральный, ул. Никитская д.1-в,	151	нежилое помещение	2-й этаж	офисное	качественный ремонт	Хорошее	9 000 000,00	59 602,65	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kursk-152456092
4	р-н Центральный, ул. Димитрова д.76	603	нежилое помещение	4-й этаж	офисное	хороший ремонт	Хорошее	29 900 000,00	49 585,41	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kursk-139327554
5	р-н Центральный, г. Курск, пр. ПОБЕДЫ, дом ,26	328,3	нежилое помещение	1 этаж и цоколь	торгово- офисное	без отделки	Новое	18 900 000,00	57 569,30	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_328.3_m_745769197
6	р-н Центральный, Мыл ьникова ул, 4	360	нежилое помещение	цоколь	свободно го назначен ия	без отделки	Новое	9 500 000,00	26 388,89	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_360_m_749698203
7	р-н Центральный, ул. Можаевская, д. 2а	438,8	нежилое помещение	1 этаж	офисное (банк)	качественный ремонт	Хорошее	29 900 000,00	68 140,38	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kursk-99783535
8	г.Курск, ул Школьная д 48 А	300	нежилое помещение	1этаж (200 кв.м.) и цоколь (100 кв.м.)	торгово- офисное	хороший ремонт	Хорошее	9 500 000,00	31 666,67	https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300060.html
9	г.Курск, ул. К. Маркса, 73	190	нежилое помещение	1этаж (150 кв.м.) и цоколь (40 кв.м.)	торгово- офисное	хороший ремонт	Хорошее	7 500 000,00	39 473,68	https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300070.html
10	г.Курск, ул. К. Маркса	100	нежилое помещение	1 этаж	офисное	хороший ремонт	Хорошее	4 700 000,00	47 000,00	https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300069.html
11	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 108	1450	нежилое помещение	2 этаж	торгово- офисное (БИ)	хороший ремонт	Хорошее	58 000 000,00	40 000,00	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/5023
12	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	700	встроенно- пристроенно е нежилое	1этаж (550 кв.м.) и 2 этаж (150	торгово- офисное	хороший ремонт	Хорошее	31 500 000,00	45 000,00	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/3003

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

			помещение	кв.м.)						
13	г.Курск, ул. Карла Маркса	440	нежилые помещения	Мансарда 147 кв.м., --- 3 этаж 145 кв.м --- подвал 151 кв.м.	офисное	хорошее	хорошее	14 200 000,00	32 272,73	http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html

Таблица 6/Предложения на аренду

№ п/п	Местоположение	Площадь общая, кв.м.	Этаж	Функциональное назначение	Состояние	Цена, руб./мес	Цена за 1 кв.м. руб. в мес.	Источник информации
1	г.Курск, Советская 15 а	107	1 этаж	офис	хорошее	35000	327,10	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-153457843
2	г.Курск, ул. Радищева	42	1 этаж	офис	хорошее	32000	761,90	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-153086572
3	г.Курск, ул. Ленина, д. 77-б	от 19 до 30 кв.м.	2- 5 этаж	офис	отличное		450,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-152244716
4	г.Курск, ул. 1-я Кожевенная, 31	20	2 этаж	офис	хорошее	5700	285,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-152695199
5	г.Курск, ул. К.Маркса д.72/20	83	1 этаж	офис	отличное	35000	421,69	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-152412868
6	г.Курск, ул. Садовая 10а	49,4	2 этаж	офис	хороший ремонт	24700	500,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-152688932
7	г.Курск, ул. Володарского 70	60	1	торгово-офисное	евроремонт	24000	400,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-140315364
8	г.Курск, ул. Кати Зеленко , 7	100	цоколь	офисное	хорошее	30000	300,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-137980318
9	г. Курск, ул. К. Либкнехта 9а	78	4 этаж	офисное	евроремонт	25000	320,51	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-143937615
10	г. Курск, Проспект Хрущева 24	39	1	офисное	хорошее	15600	400,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-134605389
11	г. Курск, ул. Кр. Армии, д. 100	200,1	5 эт.	офисное	хорошее	80000	399,80	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-144448089
12	г. Курск, ул. Челюскинцев, 23	87,5	цоколь	офисное		43750	500,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-v-arendu-kursk-147776717
13	р-н Центральный, Радищева ул, 87/7	85	1 этаж	торговое	отличное	68000	800,00	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_85_m_733869711
14	г. Курск, ул. К.Маркса,	33	2 этаж	офисное	хорошее	18000	545,45	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya

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

	д.73							_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33_m_337087958
15	г. Курск, ул. Александра Невского, д.13 в	550	3 этаж	офисное	хорошее	18000	218,00	https://kurs.realty.mail.ru/offer/rent-com-3083040200001062.html
	г. Курск, ул. К.Маркса, д.72	56,3	1 этаж	офисное	хорошее	20268	360,00	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_56.3_m_724071795
	г. Курск, р-н Центральный, проспект Победы, 2	260,7	1 этаж	свободное	хорошее	130350	500,00	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_260.7_m_766662567

Из представленной таблицы мы видим, что цены предложений на продажу нежилых помещений и зданий в хорошем состоянии в основном находятся в диапазоне от 31 000 до 50 000 рублей за 1 кв.м. В единичных случаях, стоимость составляет в районе 55000 - 59 000 рублей за 1 кв.м.

Таким образом, можно сказать, что рынок офисной недвижимости в г. Курске развит. Предложения на рынке превышают спрос.

Рынок аренды также модно назвать развитым. Диапазон арендных ставок в сегменте рынка объекта оценки составляет от 280 до 760 руб. /кв.м. в месяц.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования¹¹. 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.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен¹²

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды,

¹¹ Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

¹² Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.

может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением

конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важными являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры,

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@vandex.ru

отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

Оценщиком был проведен анализ информации сети интернет по отбору объектов аналогичных объекту оценки, имеющие равнозначное расположение. На основе анализа была сформирована таблица. Информация о стоимости объектов в объявлениях указана в рублях.

Таблица 7

Элементы сравнения	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Местоположение	г.Курск, ул. Карла Маркса	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г.Курск, ул. К. Маркса, 73	г.Курск, ул. Школьная д 48 А
Площадь общая	440	700	1 450,0	190,0	300
Этаж	Мансарда 147 кв.м., 3 этаж 145 кв.м., подвал 151 кв.м.	1этаж (550 кв.м.) и 2 этаж (150 кв.м.)	2 этаж	1этаж (150 кв.м.) и цоколь (40 кв.м.)	1этаж (200 кв.м.) и цоколь (100 кв.м.)
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена, руб.	14 200 000,00	31 500 000,00	58 000 000,00	7 500 000,00	9 500 000,00
Цена за 1 кв.м.	32 272,73	45 000,00	40 000,00	39 473,68	31 666,67
Источник информации	http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/3003	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/5023	https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300070.html	https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300060.html

Из представленных предложений мы видим, что стоимость предложений 1 кв.м. офисных помещений составляет от 31 666,67 до 45 000,00 руб. за 1 кв.м

Как правило, исходя из переговоров с продавцами объектов, следует, что представленные стоимости не являются окончательными и всегда присутствует элемент т.н. «торга». По данным разных риелторских компаний размер торга находится в диапазоне от 2 до 10%. В своей работе «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А. определяет диапазон торга для разных видов недвижимости. Так, диапазон торга составляет от 10 до 20%.

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

На формирование цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь объекта, состояние, наличие коммуникаций.

Площадь объектов оказывает существенное влияние на итоговую стоимость, т.к. в пересчете на удельную единицу стоимость 1 кв.м. объекта меньшей площади выше, чем стоимость 1 кв.м. объекта большей площади.

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта. Кроме того, как показывает практика стоимость 1 кв.м. в здании большей площади стоит меньше, чем в здании меньшей площади.

Корректировка на масштаб определяется по формуле $(S_0/S_a)^K - 1$, где:

- S_0 – площадь оцениваемого объекта, м²;
- S_a – площадь аналога, м²;

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@vandex.ru

- К – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Порядок расчета К:

Для определения размера поправки используется соотношение между ценами и параметрами, с использованием степенной зависимости:

$$P1/P2 = (S1/S2)^K,$$

где:

P1, P2 – цены аналогов;

S1, S2 – параметры аналогов (площади);

K - коэффициент торможения.

Значения коэффициента торможения определяется на основании имеющихся данных о данных и параметрах аналогичных объектов. Преобразуя и логарифмируя базовую формулу, получаем следующее выражение:

$$\text{Lg}P1/P2 = K \times \text{Lg}S1/S2,$$

$$K = \text{Lg}P1/P2 : \text{Lg}S1/S2,$$

где:

LgP1/P2 – отношение стоимости объектов-аналогов;

LgS1/S2 - отношение площадей объектов-аналогов.

Таблица 8

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м.	Источник информации
г. Курск, ул. 50 лет Октября, 108	1450	58 000 000,00	40 000,00	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/5023
г. Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	700	31 500 000,00	45 000,00	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/3003
Lg S1/S2 или Lg P1/P2	0,7282		-0,1178	
Коэффициент торможения			-0,16175	
г. Курск, ул. К. Маркса, 73	190	7 500 000,00	39 473,68	https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300070.html
г. Курск, ул. Карла Маркса	440	14 200 000,00	32 272,73	http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html
Lg S1/S2 или Lg P1/P2	0,8397507		-0,201411711	
Коэффициент торможения			-0,239847042	
Среднее значение коэффициента торможения			-0,20079197	

Корректировка на местоположение. Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта.

Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта, станциям метро, расположением на первой линии домов.

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Корректировка на этажность.

Исходя из анализа рынка, помещения на 1-ом этаже стоят дороже, чем помещения, расположенные на других этажах. Согласно «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфера Л.А., коэффициент соотношения удельной цены

помещений, расположенных на цокольном этаже к удельной цене помещений, расположенных на 1 этаже составляет 0,83 для помещений 2-го и выше этажей -0,86.

Корректировка на состояние.

Состояние объекта так же оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

При анализе зависимости арендной ставки от этажности было установлено, что коэффициент соотношения удельной цены (арендной ставки) помещений, расположенных на цокольном этаже к удельной цене (арендной ставки) помещений, расположенных на 1 этаже составляет 0,81 для помещений 2-го этажа – 0,9, 3-го и выше этажей -0,63. Данный вывод основан на отношении средней стоимости аренды в зависимости от этажности (по таблице 5).

Таблица 9

Этаж	Средняя арендная ставка, руб./ кв.м. в мес.	Коэффициент этажности
1 этаж	496,34	1,00
2 этаж	445,11	0,90
3-5 этажи	312,77	0,63
цоколь	400,00	0,81

Основные ценообразующие факторы могут быть проанализированы с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости», подготовленного «Приволжским центром оценки и консалтинга». Том.1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том.2 Корректирующие коэффициенты для доходного подхода Изд. Н. Новгород 2014 г., данные представленные в справочнике позволяют определить тенденции зависимости цены объекта от его характеристик.

Значение данных корректировок описаны в расчетной части отчета в разделе 6.1.«Сравнительный подход» и 6.2.«Доходный подход».

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, конструктивно-планировочные особенности помещений, входящих в состав объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве офисных помещений в соответствии с их текущим использованием.

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 10

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.

Согласно ФСО №1 п. 24 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

Затратный подход

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 (ФСО №1).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием,

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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Стоимость строительства сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объекте оценки и объекте-аналоге. В качестве сопоставимого объекта рассматривается типовое сооружение (здание) с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением. Стоимость сравнительной единицы обычно определяется по сборникам УПВС, УПСС, КО-Инвест. Метод достаточно прост в применении, но обеспечивает сравнительно невысокую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако, он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Он предполагает составление полной сметы строительства объекта. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Согласно п. 24 ФСО №7 а) «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, *но не их частей, например жилых и нежилых помещений*»

в) «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Так как Объект оценки представляет собой встроенные помещения, а также на рынке присутствует достаточное количество информации для применения сравнительного и доходного подходов, затратный подход в настоящей работе не использовался.

Сравнительный подход

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 (ФСО №1).

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

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц

сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты.

При наличии развитого рынка применение сравнительного подхода представляется наиболее предпочтительным, т.к. он показывает за сколько на рынке продаются объекты идентичные оцениваемому.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты основан на сопоставлении доходов от аренды объектов, проданных или предлагаемых на продажу на открытом рынке, и дохода от оцениваемого объекта.

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

Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

В данном случае Оценщик принял решение об использовании сравнительного подхода к оценке, так как на рынке присутствует информация о предложении на продажу аналогичных объектов.

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1) .

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом. Как правило, основными выгодами от владения являются доход от сдачи объекта в аренду, а также перепродажа его в конце срока владения.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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.

В рамках доходного подхода обычно используются два метода:

- методом прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, приносящих стабильные доходы, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. Метод капитализации используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину, либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков более применим к объектам, генерирующим нестабильные потоки доходов и расходов, либо новым объектам, либо объектам, требующим ремонта или реконструкции. Данный метод предполагает использование в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал. При этом отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения. Метод дисконтирования денежных потоков используется, если предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих; и имеются данные, позволяющие спрогнозировать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект, либо объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

На рынке присутствует достаточное количество информации о сдаче аналогичных объектов в аренду, что позволяет использовать доходный подход в настоящей работе.

При оценке права аренды земельного участка, исходя из того, что участок является полностью застроенным, фактически не выделенным, возможно использование только метода остатка в рамках доходного подхода с элементами затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Сравнительный подход не применяется, т.к. объекты, аналогичные оцениваемому на открытом рынке отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, для расчета стоимости объектов оценки было принято решение использовать следующие подходы и методы:

Таблица 11

Применяемый подход	Метод
Нежилое помещение	
затратный подход	Не применялся.
сравнительный подход	метод сравнения продаж
доходный подход	метод прямой капитализации дохода
Право аренды земельного участка	
затратный подход	Не применялся.
сравнительный подход	Не применялся.
доходный подход	метод остатка

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,

C₀ – 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.

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

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

- Переданные права на недвижимость;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Время продажи;
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Транспортная доступность;
- Тип объекта;
- Состояние;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие земельного участка.

6.1.2. Выбор аналогов

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

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

Таблица 12.

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Назначение / Фактическое использование	офисное	офисное	офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
2	Условия продажи/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи/предложения	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
4	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	г.Курск, ул. Карла Маркса	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г.Курск, ул. К. Маркса, 73	г.Курск, ул Школьная д 48 А
7	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
8	Площадь общая	440	700	1 450,0	190,0	300
9	Этаж	Мансарда 147 кв.м., 3 этаж 145 кв.м., подвал 151 кв.м.	1этаж (550 кв.м.) и 2 этаж (150 кв.м.)	2 этаж	1этаж (150 кв.м.) и цоколь (40 кв.м.)	1этаж (200 кв.м.) и цоколь (100 кв.м.)
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Наличие парковки	есть	есть	есть		
12	Цена, руб.	14 200 000,00	31 500 000,00	58 000 000,00	7 500 000,00	9 500 000,00
13	Цена за 1 кв.м.	32 272,73	45 000,00	40 000,00	39 473,68	31 666,67
14	Источник информации	http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/3003	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/5023	https://kurs.realty.mail.ru/off er/sale-com-1099214613300070.html	https://kurs.realty.mail.ru/off er/sale-com-1099214613300060.html

В качестве источника информации использовались данные сайтов kurs.realty.mail.ru, kursk.barahla.net, и http://smolensk.cian.ru, а именно объявления о продаже данных объектов. Выбор объектов – аналогов производился из учета сходных параметров. Так во всех объявлениях обозначены такие характеристики как общая площадь объекта, этаж расположения, состояние. Информация, отсутствующая в объявлениях, но имеющая существенное значение, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов.

Оценщик полагает, что информации, указанной в объявлениях и находящейся в открытом доступе, достаточно для расчетов рыночной стоимости.

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 среднюю по данным «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А. равную 13%.

Скидка на торг %		Таблица 6.3.2.		
		Неактивный рынок		
		Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов				
1.1 Высокотехнологичные производственно-складские объекты		15%	8%	23%
1.2 Низкотехнологичные производственно-складские объекты		18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В		13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК		14%	8%	23%
2.3 Низкотехнологичные офисно-торговые объекты		13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения		20%	10%	30%
4.1 Квартиры		7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи		10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха		17%	10%	25%

Корректировка на различие в правах на Объект оценки и аналоги не делается (равна нулю), так как Объект оценки и аналоги находятся на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования не делается, так как предполагается отсутствие нетипичных условий сделки (льготное кредитование продавцом покупателя и наличие финансового давления на сделку).

Корректировка на время продажи.

Данная корректировка производится для тех аналогов, дата предложения которых значительно отличается от даты оценки или в прошедший период времени произошли существенные экономические изменения, повлекшие изменение в стоимости недвижимости. Объявления о продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность. Все объекты имеют хорошую транспортную доступность – дорога с асфальтовым покрытием, обеспечивающая круглогодичный доступ к объектам.

Корректировка на местоположение.

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

Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта, станциям метро, расположением на первой линии домов.

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Н. Новгород, 2014

Аналоги 1-4, как и объект оценки расположены на «красной» линии, аналог №5 имеет внутриквартальное расположение, поэтому применяем для него корректировку в размере 21%.

Корректировка на площадь. Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта. Кроме того, как показывает практика стоимость 1 кв.м. в здании большей площади стоит меньше, чем в здании меньшей площади.

Корректировка на масштаб определяется по формуле $(S_0/S_a)^K - 1$, где:

- S_0 – площадь оцениваемого объекта, м²;

- S_a – площадь аналога, м²;

- K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Порядок расчета K :

Для определения размера поправки используется соотношение между ценами и параметрами, с использованием степенной зависимости:

$$P_1/P_2 = (S_1/S_2)^K,$$

где:

P_1, P_2 – цены аналогов;

S_1, S_2 – параметры аналогов (площади);

K – коэффициент торможения.

Значения коэффициента торможения определяется на основании имеющихся данных о данных и параметрах аналогичных объектов. Преобразуя и логарифмируя базовую формулу, получаем следующее выражение:

$$\text{Lg} P_1/P_2 = K \times \text{Lg} S_1/S_2,$$

$$K = \text{Lg} P_1/P_2 : \text{Lg} S_1/S_2,$$

где:

$\text{Lg} P_1/P_2$ – отношение стоимости объектов-аналогов;

$\text{Lg} S_1/S_2$ – отношение площадей объектов-аналогов.

Таблица 13

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м.	Источник информации
г. Курск, ул. 50 лет Октября, 108	1450	58 000 000,00	40 000,00	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/5023
г. Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	700	31 500 000,00	45 000,00	http://zдание.info/city/Курск/продажа/object/3003
$\text{Lg} S_1/S_2$ или $\text{Lg} P_1/P_2$	0,7282		-0,1178	
Коэффициент торможения			-0,16175	
г. Курск, ул. К. Маркса, 73	190	7 500 000,00	39 473,68	https://kurs.reealty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300070.html
г. Курск, ул. Карла Маркса	440	14 200 000,00	32 272,73	http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html
$\text{Lg} S_1/S_2$ или $\text{Lg} P_1/P_2$	0,8397507		-0,201411711	
Коэффициент торможения			-0,239847042	
Среднее значение коэффициента торможения			-0,20079197	

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м.	1 728,1	443,0	700,0	1 450,0	190,0	300,0
Корректировка на площадь, %		-23,92%	-16,59%	-3,46%	-35,81%	-29,64%

Корректировка на функциональное назначение. Объекты аналоги подобраны к объектам оценки с учетом их функционального назначения, корректировка не применяется.

Корректировка на этажность.

Исходя из анализа рынка, помещения на 1-ом этаже стоят дороже, чем помещения, расположенные на других этажах. Согласно «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфера Л.А., коэффициент соотношения удельной цены помещений, расположенных на цокольном этаже к удельной цене помещений, расположенных на 1 этаже составляет 0,83 для помещений 2-го и выше этажей -0,86.

Поскольку оцениваемые помещения расположены на цокольном, 1-ом, 2 и 3 –ем этажах, то расчет коэффициента этажности производится как сумма произведений процента помещений каждого этажа на коэффициент этажности:

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@vandex.ru

Таблица 15.

этажность	Распределение по этажам		Коэффициент этажности
	кв.м.	%	
цоколь	1266,7	73%	0,83
1 этаж	82,2	5%	1
2 этаж	341,2	20%	0,86
3 этаж	38	2%	0,86
Итого коэффициент этажности			0,84

Коэффициенты этажности для аналогов рассчитаны таким же способом

Таблица 16.

этажность	Распределение по этажам		Коэффициент этажности
	кв.м.	%	
	аналог 1		
подвал	151	34%	0,71
3 этаж	292	66%	0,86
Итого коэффициент этажности			0,81
	аналог 2		
1 этаж	550	79%	1
2 этаж	150	21%	0,86
Итого коэффициент этажности			0,97
	аналог 3		
2 этаж	1450	100%	0,86
	аналог 4		
цоколь	40	21%	0,83
1 этаж	150	79%	1
Итого коэффициент этажности			0,96
	аналог 5		
цоколь	100	33%	0,83
1 этаж	200	67%	1
Итого коэффициент этажности			0,94

Корректировка на этажность рассчитана как отношения коэффициента этажности объекта – оценки к объекту – аналогу.

Таблица 17.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коэффициент этажности	0,84	0,81	0,97	0,86	0,96	0,94
Корректировка на этажность		4,43%	-12,92%	-1,78%	-12,40%	-10,46%

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние рассчитана аналогичным способом, как и корректировка на этажность.

По данным визуального осмотра, в хорошем состоянии находятся помещения 1 – 3 этажей и помещения №№88, 89, 89а,90,91, 92, 93, 82,83 цокольного этажа. Другие помещения цокольного этажа требуют проведения серьезного ремонта для дальнейшего использования.

Физическое состояние здания

Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Таким образом, коэффициент состояния для объекта оценки составит:

Таблица 18

Состояние	Площадь, кв.м.	%	Коэффициент состояния
Требуется ремонта	1078,9	62,43%	0,74
Хорошее	649,2	37,57%	1,23
Коэффициент состояния для объекта оценки			0,93

Состояние всех аналогов хорошее (коэффициент состояния 1,23), следовательно, корректировка на состояние составит -25,01%.

При согласовании скорректированных цен объектов – аналогов применяется способ, через абсолютное значение, т.к. он учитывает значения поправочного коэффициента

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

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

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.

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 19. Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение объекта		г. Курск, ул. Карла Маркса	г. Курск, ул. Карла Маркса	г. Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г. Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г. Курск, ул. К. Маркса, 73	г. Курск, ул. Школьная д 48 А
Вид использования на дату предложения /продажи		офисное	офисное	офисное	офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Общая площадь объекта	м2	1 728,1	440,0	700,0	1 450,0	190,0	300,0
Цена	руб.		14 200 000,00р.	31 500 000,00р.	58 000 000,00р.	7 500 000,00р.	9 500 000,00р.
Статус цены			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Перевод цены предложения в цену сделки	%		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Цена после корректировки	руб.		12 354 000,00р.	27 405 000,00р.	50 460 000,00р.	6 525 000,00р.	8 265 000,00р.
Единицы сравнения							
Цена за ед. общей площади	руб./м2		28 077,27р.	39 150,00р.	34 800,00р.	34 342,11р.	27 550,00р.
Первая группа корректировок							
Цена продажи	руб./м2		28 077,27р.	39 150,00р.	34 800,00р.	34 342,11р.	27 550,00р.
Имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права	%		0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28 077,27р.	39 150,00р.	34 800,00р.	34 342,11р.	27 550,00р.
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28 077,27р.	39 150,00р.	34 800,00р.	34 342,11р.	27 550,00р.
Время продажи/предложения		март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка на время продажи/предложения	%		0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28 077,27р.	39 150,00р.	34 800,00р.	34 342,11р.	27 550,00р.
Вторая группа корректировок							
Местоположение	0	г.Курск, ул. Карла Маркса	г.Курск, ул. Карла Маркса	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г.Курск, ул. 50 лет Октября, 11.	г.Курск, ул. К. Маркса, 73	г.Курск, ул. Школьная д 48 А
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%	0%	21%
Площадь общая	м2	1 728,1	443,0	700,0	1 450,0	190,0	300,0
Корректировка на площадь	%		-23,92%	-16,59%	-3,46%	-35,81%	-29,64%
Этаж расположения		цоколь, 1, 2 и 3 этажи	Мансарда 147 кв.м., 3 этаж 145 кв.м., подвал 151 кв.м.	1этаж (550 кв.м.) и 2 этаж (150 кв.м.)	2 этаж	1этаж (150 кв.м.) и цоколь (40 кв.м.)	1этаж (200 кв.м.) и цоколь (100 кв.м.)
Корректировка	%		4,43%	-12,92%	-1,78%	-12,40%	-10,46%
Состояние		Удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние	%		-25,01%	-25,01%	-25,01%	-25,01%	-25,01%

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

Наличие парковки		есть	есть	есть	есть	0	0
Корректировка на наличие парковки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		все	все	все	все	все	все
Корректировка на наличие коммуникаций	%		0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция в %от цены продажи (сумма корректировок по 2-й группе)	%		-44,50%	-54,53%	-30,25%	-73,22%	-44,11%
Скорректированная стоимость	руб/м2		15 582,91р.	17 803,20р.	24 271,28р.	9 197,89р.	15 397,01р.
Удельный вес в итоговой стоимости	%	100,0%	37,7%	37,1%	0,0%	0,0%	25,2%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	16 359					
Стоимость объекта оценки , руб.		28 269 320					

После проведения расчетов, мы видим, что стоимость аналогов 3 и 4 являются крайними значениями, значительно отличаются от стоимостей других аналогов, поэтому было принято решение не использовать данные значения при согласовании результатов. Информация по аналогам 3 и 4 приводится справочно.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом с НДС составила 28 269 320 рублей.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

6.2.1. Сущность доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходящую из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного подхода лежат принцип ожидания и принцип замещения. Первый учитывает влияние ожидания будущих доходов от эксплуатации объекта на сегодняшнюю стоимость недвижимости. Второй учитывает ограничение максимальной стоимости доходной недвижимости наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой доходный объект, характеризующийся подобной степенью риска получения будущих доходов.

Применение доходного подхода позволяет определить стоимость объекта недвижимости путем приведения ожидаемых будущих доходов в текущую оценку стоимости. Этот метод требует расчета будущих доходов - поступлений денежных средств, возможной экономии при снижении налоговых платежей, уменьшения расходов на содержание и эксплуатацию и т.п., и затем применения к этим доходам требуемых инвестиционным рынком ставок дохода на капитал.

Доходный подход объединяет обоснованные расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают влияние рисков, включая риск инвестиций в недвижимость, местоположения, условий национального и местного рынков.

6.2.2 Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100%- загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A_{cm} \times S,$$

A_{cm} – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду всё помещение. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости (при поиске потенциальных арендаторов) и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки.

Величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a};$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

K_n - для объекта оценки составляет 1, т.к. сдаче в аренду подлежит всё помещение.

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска арендатора;

n_a - общее число арендных периодов в году 12 месяцев.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru
площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД первого года на коэффициент загрузки площадей (K_3), который определяется следующим образом:

$$K_3 = 1 - K_{НД}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_H).

Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_c) составит:

$$K_c = 1 - K_H$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_c$$

Расчет издержек по функционированию оцениваемой недвижимости (операционных расходов), который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в операционные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал:
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод дисконтированных денежных потоков.

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

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Учитывая, что Объект оценки не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости и прогнозы, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в

аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод прямой капитализации дохода).

6.2.3. Определение величины потенциального валового дохода

Доход от объекта недвижимости – это доход от сдачи данного объекта в аренду, независимо от условий настоящего использования.

Предполагаемый потенциальный валовой доход прогнозировался на основе арендной платы по подобным объектам недвижимости. Нами были собраны данные о размерах арендной платы по сопоставимым объектам с точки зрения местоположения и использования. Источниками информации послужили интернет – www.domofond.ru, www.avito.ru и др.

Объект оценки состоит из отдельных помещений, которые можно сдавать как единым лотом, так и отдельными помещениями.

В ходе анализа рынка установлено, что при сдаче объектов недвижимости в аренду арендная ставка устанавливается исходя из стоимости 1 кв.м. в месяц. Данная единица является единицей измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения.¹⁴, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана арендная ставка за 1 кв.м. общей площади Объекта в месяц.

При отсутствии информации в объявлениях ставка аренды принимается с учетом НДС (18%) и без учета эксплуатационных расходов. Коммунальные платежи в арендную ставку не включены.

¹⁴ 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

Таблица 20

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Назначение / Фактическое использование	офисное	офисное	торгово -офисное	офисное	торгово -офисное
2	Условия продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи/предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
4	Состав передаваемых прав на улучшения	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	г. Курск, ул. Кати Зеленко , 7	г. Курск, ул. Челюскинцев, 23	г. Курск, ул. К. Маркса д.72/20	г. Курск, ул. К. Маркса, д.73	г. Курск, р-н Центральный, проспект Победы, 2
7	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
8	Площадь общая, кв.м.	100	87,5	83	33	260,7
9	Тип здания (помещения)	свободное назначение	офисное	офисное	офисное	свободное назначение
10	Этаж	цоколь	цоколь	1 этаж	2 этаж	1 этаж
11	Состояние	хорошее	отличное	отличное	хорошее	хорошее
12	Цена за 1 кв.м. в год, с НДС 18%	40 000,00	43 750,00	35 000,00	18 000,00	130 350,00
13	Цена за 1 кв.м. в год, руб.	400,00	500,00	421,69	545,45	500,00
14	Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kursk-137980318	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kursk-147776717	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kursk-152412868	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33_m_337087958	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_260.7_m_766662567

Обоснование вносимых поправок:

При расчете арендной ставки использовались следующие корректировки:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

Размер данной корректировки принимаем по «Справочнику оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., согласно которому данная корректировка для арендных ставок на низкокласных торгово-офисных помещений на неактивном рынке составила – 12,0% .

Корректировка на транспортную доступность. Все объекты имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение. Корректировку на местоположение не применяется, т.к. все объекты расположены в Центральном районе г. Курск на 1-ой линии, т.е. местоположение всех объектов можно считать равнозначным.

Корректировка на площадь. При значительном увеличении площади объекта стоимость 1 кв. м, как правило, снижается. Поскольку объект оценки можно сдавать по частям (отдельными помещениями), корректировка на площадь не применяется.

Корректировка на этаж расположения. Исходя из анализа рынка, арендная ставка помещений на 1-ом этаже выше, чем помещения, расположенные на других этажах. Согласно анализу рынка, коэффициент соотношения удельной цены (арендной ставки) помещений, расположенных на цокольном этаже к удельной цене (арендной ставки) помещений, расположенных на 1 этаже составляет 0,81 для помещений 2-го этажа – 0,9, 3-го и выше этажей -0,63.

Поскольку оцениваемые помещения расположены на цокольном, 1-ом, 2 и 3 –ем этажах, то расчет коэффициента этажности производится как сумма произведений процента помещений каждого этажа на коэффициент этажности:

Таблица 21.

этажность	Распределение по этажам		Коэффициент этажности
	кв.м.	%	
цоколь	1266,7	73%	0,81
1 этаж	82,2	5%	1
2 этаж	341,2	20%	0,90
3 этаж	38	2%	0,63
Итого коэффициент этажности			0,83

Корректировка на этажность рассчитана как отношения коэффициента этажности объекта – оценки к объекту – аналогу.

Таблица 22.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Этаж расположения	цоколь, 1, 2,3 этажи	цоколь	цоколь	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Коэффициент этажности	0,83	0,81	0,81	1	0,90	1
Корректировка на этажность		2,89%	2,89%	-17,08%	-7,54%	-17,08%

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние рассчитана аналогичным способом, как и корректировка на этажность.

По данным визуального осмотра, в хорошем состоянии находятся помещения 1 – 3 этажей и помещения №№88, 89, 89а,90,91, 92, 93, 82,83 цокольного этажа. Другие помещения цокольного этажа требуют проведения ремонта для дальнейшего использования.

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,70	0,97
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,75	0,95
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,70	0,90

Таким образом, коэффициент состояния для объекта оценки составит:

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@vandex.ru**Таблица 23*

Состояние	Площадь, кв.м.	%	Коэффициент состояния
Требуется ремонта	1078,9	62,43%	0,80
Хорошее	649,2	37,57%	1,22
Коэффициент состояния для объекта оценки			0,96

Состояние всех аналогов хорошее (коэффициент состояния 1,22), следовательно, корректировка на состояние составит -21,48%.

Для расчета средневзвешенного значения единицы сравнения мы использовали формулу, учитывающую абсолютную корректировку (стр. 43 настоящего отчета).

Расчет арендных ставок представлен в таблицах 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 24

№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена за 1 кв.м., руб.		400	500	422	545	500
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01*(1+02)), руб.		352	440	371	480	440
4	Время продажи/предложения	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
5	Корректировка на время продажи / предложения, %		0%	0%	0%	0%	0%
6	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03*(1+05)), руб.		352	440	371	480	440
7	Состав передаваемых прав на улучшения	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
8	Корректировка на имущественные права, %		0%	0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (06*(1+08)), руб.		352	440	371	480	440
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09*(1+11)), руб.		352	440	371	480	440
13	Местоположение	г.Курск, ул. Карла Маркса, 51	г.Курск, ул. Кати Зеленко, 7	г. Курск, ул. Челюскинцев, 23	г.Курск, ул. К.Маркса д.72/20	г. Курск, ул. К.Маркса, д.73	г. Курск, р-н Центральный, проспект Победы, 2
14	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (12*15), руб.		352	440	371	480	440
16	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
17	Корректировка на транспортную доступность, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Скорректированная цена, 1 кв.м. (16*18), руб.		352	440	371	480	440
19	Площадь общая, кв.м.	1 728,10	100,00	87,50	83,00	33,00	260,70
20	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19*(1+21)), руб.		352	440	371	480	440
22	Функциональное назначение	торгово-офисное	свободное назначение	офисное	офисное	офисное	свободное назначение
23	Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21*(1+23)), руб.		352	440	371	480	440
25	Этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	цоколь	цоколь	1 этаж	2 этаж	1 этаж
26	Корректировка на этаж, %		2,89%	2,89%	-17,08%	-7,54%	-17,08%
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (24*(1+26)), руб.		362	453	308	444	365
28	Состояние	среднее	хорошее	отличное	отличное	хорошее	хорошее
29	Корректировка на состояние, %		-21,48%	-21,48%	-21,48%	-21,48%	-21,48%

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@vandex.ru

30	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27*(1+29)), руб.		284	355	242	349	286
31	Суммарная корректировка (30/1)		0,7110	0,7110	0,5730	0,6389	0,5730
32	Абсолютная валовая коррекция (1-30)		115,6025	144,5031	180,0632	196,9460	213,5035
33	Количество поправок		3	3	3	3	3
34	Вес		23,12%	23,12%	16,63%	20,50%	16,63%
35	Коэффициент вариации, %	14,15%					
36	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в год., руб.	307,21					
37	Округлено до целого числа, руб	307,00					

Общая площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м. в месяц (с НДС)	Потенциальный валовой доход в месяц, руб.	Потенциальный валовой доход в год, руб.
1728,1	307,00	530 526,70	6 366 320

6.2.4. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы.

В качестве коэффициента недозагрузки принимаем процент площадей подлежащих сдаче в аренду (лестницы, туалеты, подсобные и т.д.). Площадь служебных помещений принята по данным технического паспорта и данным Заказчика.

Таблица 26

Общая площадь, кв.м.	Площадь служебных помещений, кв.м.	% недозагрузки
1728,1	384,5	22,25%

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), поэтому, коэффициент сбора платежей (Кс) принимаем равным 100%.

6.2.5. Расчет Действительного Валового Дохода (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) – определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода.

Таблица 27 Расчет действительного валового дохода.

Параметры	Величина, руб.
Потенциальный валовой доход	6 366 320
Потери от недозагрузки площадей (22,25%)	1 416 498
Потери при сборе платежей, %	0%
Действительный валовой доход	4 949 822

6.2.6. Определение величины операционных расходов

В качестве операционных расходов принимаем те, которые не зависят от использования помещений. В качестве операционных расходов учитываем налог на имущество и годовую аренду за земельный участок. Налог на имущество составляет 2% от кадастровой стоимости объекта: Кадастровая стоимость объекта составляет 14 992 684,54 руб¹⁵, налоговая ставка - 2%, следовательно, налог на имущество равен 299 853,69 рублей

Годовая арендная плата за земельный участок по Договору аренды земельного участка № 2769-10 ю от 20.01.2010 г. составляет 203 991,78 рублей.

Таким образом, операционные доходы по объекту оценки составят 503 845,47 рублей.

6.2.7. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 28

Показатель	Значение
Действительный валовой доход	4 949 822
Операционные расходы, руб.	503 845
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	4 445 977

6.2.8. Определение ставки капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации определяется следующими методами:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции.

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

¹⁵ по данным публичной кадастровой карты

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестирования с сопоставимым уровнем риска (альтернативная стоимость капитала).

Ставка дисконтирования по экономическому смыслу совпадает с общей нормой отдачи (доходности).

Общая норма отдачи (R^{on}) – это норма сложного процента, измеряющая отдачу (доходность) инвестированного капитала с учетом всех доходов в течение периода владения, включая реверсию.

Исходя из цели оценки и наличия исходной информации, Оценщик счел возможным произвести расчет ставки дисконтирования с использованием метода кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **ставка дисконтирования** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$r = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm}$$

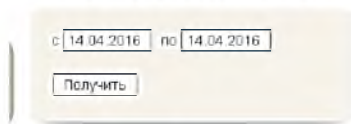
где r – ставка дисконтирования;
 Y_{rf} – безрисковая ставка;
 Y_r – премия за риск инвестирования в недвижимость;
 Y_L – премия за риск ликвидности;
 Y_{fm} – премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (riskfree rate) – ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

Безрисковая ставка принятая на уровне долгосрочной ставки к погашению облигаций федерального займа. Величина безрисковой ставки **10,16%** и является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Ставки рынка ГКО-ОФЗ



Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
14.04.2016	9,85	10,01	10,16

Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

По данным Центрального банка РФ «Об изменении целевого ориентира по инфляции на 2014-2016 год»¹⁶ индекс инфляции составляет **4 %**.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rfreal} = (Y_{rfnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: 10,16% - 4% = **6,16%**.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

¹⁶ Источник информации: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70360076/>

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 29

Вид и наименование риска	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации					1					
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
Несистематический риск										
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости		1								
Риск устаревания				1						
Риск неполучения арендных платежей						1				
Риск изменения инфраструктуры			1							
Неэффективный менеджмент							1			
Налоговые риски				1						
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды					1					
Количество наблюдений	1	1	2	2	2	1	1	0	0	0
Взвешенный итог	0,50%	1,00%	3,00%	4,00%	5,00%	3,00%	3,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма взвешенного итога	20,00%									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение	2,00%									
Премия за риск инвестирования в недвижимость	2,00%									

Источник: расчеты Оценщика

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже Объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет от 6 до 12 месяцев (принимается среднее значение 9 месяцев).

Таблица 30

№ п/п	Наименование	Значение
1	Реальная безрисковая ставка	6,16%
2	Период экспозиции, мес.	9
3	Количество месяцев в году	12
4	Поправка на низкую ликвидность	4,62%

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента – наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;

обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента. Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки. Исходя из цели инвестиционного менеджмента, премию за риск инвестиционного менеджмента Оценщик определил на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу.

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик использовал шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 31

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел III- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.

Исходя из результатов анализа характеристик Объекта оценки, анализа рынка объекта оценки и исходя из возможности привлечения к управлению Объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «низкая».

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне 1%.

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице ниже

Таблица 32.

№ пп	Наименование	Значение
1	Безрисковая ставка	6,16%
2	Премия за риск рынка недвижимости.	2,00%
3	Премия за риск ликвидности	4,62%
4	Премия за риск инвестиционного менеджмента	1,00%
5	Ставка дисконтирования	13,78%

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала(recapture rate)-ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);

возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (*SFF*) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумуляирование взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{on} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Таблица 33. Расчет нормы возврата капитала

№ п/п	Наименование	Значение
1	Год оценки	2016
2	Год постройки объекта оценки	1987
3	Срок экономической жизни, лет	150
4	Оставшийся эффективный возраст, лет	121
5	Норма возврата, %	0,83%

Таким образом, ставка капитализации составит: $13,78\% + 0,83\% = 14,61\%$

6.2.9. Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R} = \frac{A_{ст} \times S \times K_z \times K_c - OP}{R}. \text{ Формула 3}$$

где:

ЧОД – чистый операционный доход объекта оценки;

R – ставка капитализации;

А_{ст} – арендная ставка 1 кв.м. объекта;

S – площадь объекта, кв.м.

K_з – коэффициент загрузки;

K_с – коэффициент сбора платежей;

OP – операционные расходы.

Таблица 34

Показатель	Значение, руб.
Арендная ставка, руб. кв.м. в мес.	307,00
Площадь, кв.м.	1728,1
Потенциальный валовый доход	6 366 320
Потери от недозагрузки площадей	1 416 498
Потери при сборе платежей, %	0%
Действительный валовый доход	4 949 822
Операционные расходы	503 845
Чистый операционный доход, руб. в год	4 445 977
Коэффициент капитализации, %	14,61%
Рыночная стоимость объекта недвижимости с НДС, руб.	30 438 457

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом составила 30 438 457 рублей.

6.3. 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 35

Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.
Не применялся	30 438 457	28 269 320

Таким образом, исходя из данных рынка и по результатам проведенного анализа, рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне от 28 269 320 до 30 438 457 рублей с учетом НДС (18%), коэффициент вариации – 3,69%;

Целью сведения результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок

важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

1. Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости.

2. Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. В данном Отчете использованы данные по арендным платежам и расходам помещений здания.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе анализа следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Поскольку в настоящее время баз данных, определяющих удельные веса каждого из подходов оценки, не существует, поэтому величина вклада каждого фактора в процесс принятия решения была определена экспертно. Вес каждого фактора, для оцениваемой недвижимости, приведен далее в расчетной таблице. При оценке каждого используемого метода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Общий вес рыночной стоимости был принят равным 100%. При распределении весов Оценщик руководствовался соображениями, указанными далее.

Таблица 36. Расчет удельных весов

№ №	Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке	
			Сравнительный	Доходный
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	0,20	0,5	0,5
2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	0,20	0,5	0,5
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	0,20	0,5	0,5
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,10	0,5	0,5
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,30	0,4	0,6
6	Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)	1,00	0,47	0,53

Используя полученные весовые коэффициенты подходов оценки можно определить итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с формулой:

$$C_P = C_{СП} \times B_{СП} + C_{ДП} \times B_{ДП}$$

где,

C_P – рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{СП}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом,

$B_{СП}$ – весовой коэффициент сравнительного подхода,

$C_{ДП}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом,

$B_{ДП}$ – весовой коэффициент доходного подхода.

Таблица 37. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Стоимость по подходу, руб.	Не применялся	30 438 457	28 269 320
Вес подхода, %	0,0	0,53	0,47
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС		29 418 963	
в том числе НДС (18%), руб.		4 487 638	
Рыночная стоимость без НДС, руб.		24 931 325	
Округленно		24 931 000,00	

6.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**6.4.1. Методология.**

Земельный участок, на котором находится объект оценки, принадлежит Заказчику на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 2769-10 ю от 20.01.2010 г.).

Согласно ст. 273 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ, собственник зданий и сооружений имеет право пользования землей. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Расчет рыночной стоимости прав пользования земельным участком проводится согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2003 г. №568-Р.

Права арендатора в каждом конкретном случае зависят от положений договора аренды. Право аренды земельного участка, полученное на возмездной основе, например на торгах, может быть продано арендатором. Однако такая продажа может быть осуществлена с согласия арендодателя на основе договора купли продажи права аренды земли. Стоимость земельных участков, арендуемых предприятием, определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации на основе методов, предусмотренных Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

При отсутствии данных о продаже прав аренды участков, условия которых аналогичны оцениваемым, Оценщик не может опираться на рыночные данные и обосновать выгоду от приобретения права аренды земельного участка на основе данных о сделках по продаже права аренды, поэтому стоимость права аренды арендатора земельного участка определяется на основе метода капитализации дохода, то есть как разница между рыночной стоимостью земельного участка и издержками, связанными с приобретением такого права, следующим образом:

- расчет стоимости права собственности на земельный участок;
- расчет стоимости выкупа (приватизации);
- расчет дисконтированных арендных платежей;
- расчет дисконтированных обременений.

Общая формула имеет вид: (Оценка стоимости земельных участков/ Под общей редакцией В.П.Антонова-М.: Издательский дом "Русская оценка", 2006. – 192 С.):

$$V_a = V_L - \frac{P[(1+e)^T - 1]}{e(1+e)^T} - \sum_{i=1}^T \frac{O_i}{(1+e)^i} - \frac{P_v}{(1+e)^T}, \text{ где}$$

V_a – стоимость права аренды арендатора, V_L – рыночная стоимость земли, O_i – стоимость обременений, налагаемых арендодателем на арендатора при использовании земельного участка, P_v – выкупная цена земельного участка, e – ставка дисконтирования, P – величина годовой арендной платы, T – срок аренды.

Применяя данную формулу рассчитаем стоимость права аренды земельного участка, на котором расположен объект оценки.

6.4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка (право собственности) с применением метода остатка.**6.4.2.1. Метод остатка.**

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

Применение техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения зданий;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения зданий на соответствующий коэффициент капитализации доходов от зданий;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на здания за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6.4.2.2. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Этапы расчета следующие:

По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений подобрать аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.

С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости выбирается стоимость **С₁₉₆₉** единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1969 года.

Определяются полные затраты на восстановление **С₁₉₆₉** оцениваемого объекта в ценах 1969 года:

$$S_{1969} = V \times C_{1969}, \quad \text{Формула 4}$$

где: **V**- строительный объем (площадь) здания.

Определяются полные затраты на восстановление **С₁₉₈₄** оцениваемого объекта в ценах 1984 года:

$$S_{1984} = K_{1984} \times S_{1969}, \quad \text{Формула 5}$$

где **K₁₉₈₄**- коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Приложениями № 1, 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94;

Определяются полные затраты на восстановление **С₁₉₉₁** оцениваемого объекта в ценах 1991 года:

$$S_{1991} = K_{1991} \times S_{1984}, \quad \text{Формула 6}$$

где **K₁₉₉₁**- коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Приложением № 3 к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г. № 14-Д;

Рассчитывается стоимость строительно-монтажных работ (полные затраты на восстановление) **ST** оцениваемого объекта на текущую дату оценки:

$$S_T = K_T \times S_{1991}, \quad \text{Формула 7}$$

где **K_T** – коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к уровню цен на текущую дату оценки, который определяется в соответствии с расчетными индексами пересчета стоимости СМР. Данный коэффициент принят по Постановлению Администрации Курской области от 18.12.2015 № 903-па «Об утверждении показателей по ценообразованию в строительстве по Курской области на I квартал 2016 года»¹⁷ и составил 99,19 с учетом НДС.

Величина, рассчитанная таким образом, должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. Прибыль предпринимателя принята по «Справочнику оценщика» Л. А. Лейфера том 2 и составила 16% (Универсальные низко-классные торгово-офисные объекты при неактивном рынке).

¹⁷ <http://www.e-smeta.ru/index/846-kursk-oblast-1kv2016.html>

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

Таблица 38. Расчет переходного ценового коэффициента

Показатель	Значение
Индекс перехода от уровня цен 1969 г. к 1984 г. (К1984)	1,18
Территориальный коэффициент для Курской области	1,00
Индекс перехода от уровня цен 1984 г. к 1991 г.. (К1991)	1,560
Территориальный коэффициент для Курской области	0,980
Коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к уровню цен на текущую дату оценки, с НДС.	99,19
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве Кпр	1,160
Итого переходный коэффициент (К)	207,57

Таблица 39 Укрупненный расчет затрат на восстановление

Наименование	Литер а по БТИ	Объем	Сборник УПВС	Измеритель	Стоим. ед. по УПВС, руб.	Удельн ый вес	Кэфф. пересчета к дате оценки	Затраты на восстановление, руб.
Нежилое здание (основное строение)	А	44223	№4табл. №53	м3	27	100,0%	207,57	247 841 499,85

6.4.2.3. Анализ износа

Износ, материальный и физический, можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости и рыночной ценой объекта на дату оценки. Износ можно так же определить как снижение восстановительной стоимости здания вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существует 3 типа износа:

- ♦ физический износ (I_{ϕ});
- ♦ функциональный износ ($I_{\text{функ}}$);
- ♦ внешний износ ($I_{\text{внеш}}$).

Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

Итоговая величина износа рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - (1 - I_{\phi}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

Формула 8

Физический износ

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации (разложения, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов). Такой тип износа может быть как восстановимым, так и невосстановимым. В целях определения этого типа износа мы учитываем фактическое состояние объекта.

Физический износ. Физический износ объекта оценки определяется исходя из срока службы и фактического времени существования данного здания.

Физический износ здания – износ, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. При этом он подразделяется на устранимый и неустраимый.

Устранимый физический износ представляет собой затраты на ремонт здания, необходимый для эффективного использования здания и оправданный с экономической точки зрения. Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. На практике величина отложенного ремонта определяется как потеря стоимости нового строительства элемента. Базой для расчета отложенного ремонта в этом случае являются степень и объем повреждений. При этом степень повреждений в процентах от стоимости создания нового элемента выполняется путем сопоставления фактических признаков повреждений с перечнем, содержащимся в соответствующих нормативных документах. Степень повреждения соответствующего объема конструктивного элемента позволяет определить величину потери стоимости нового строительства для данного элемента.

Физический износ объекта определен при помощи визуального осмотра здания, руководствуясь Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) (Госгражданстрой, Москва 1990).

Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$И = q_1 \times u_1 + q_2 \times u_2 + \dots + q_n \times u_n, \quad \text{Формула 9}$$

где q_i -удельный вес i – го конструктивного элемента;

u_i -износ i – го конструктивного элемента в %;

n -число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Таблица 40

Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов %	Поправка	Удельные веса каждого элемента с поправкой	% износа	Расчетный удельный вес элемента, $L_i \times 100$, %
Фундаменты	4,0%	100%	4,00%	30%	1,20%
Стены и перегородки	26,0%	100%	26,00%	35%	9,10%
Перекрытия	9,0%	100%	9,00%	35%	3,15%
Кровля	6,0%	100%	6,00%	40%	2,40%
Полы	10,0%	100%	10,00%	40%	4,00%
Проемы	12,0%	100%	12,00%	45%	5,40%
Отделочные покрытия	7,0%	100%	7,00%	45%	3,15%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	14,5%	100%	14,50%	40%	5,80%
Прочие работы	11,5%	100%	11,50%	35%	4,03%
Итого:	100,0%		100,0%		38,2%

Функциональный износ

Величина функционального износа оцениваемого объекта определена на основании методики Башкатова В.С. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений», основанной на том, что функциональное (моральное) устаревание можно ориентировочно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса. Так, например, рост темпа развития научно-технического прогресса в строительной индустрии находится в диапазоне от 1 до 4% в год.

В связи с этим можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по формуле:

$$\Phi y = BC \times \left(1 - \frac{1}{(1-i)^n} \right), \quad \text{Формула 10}$$

где: Φy – величина функционального устаревания, руб.

BC – восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.

i – величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии.

n - время, лет.

Также, при расчете величины функционального устаревания, Оценщиком был учтен коэффициент торможения (коэффициент Чилтона), который учитывает силу влияния пара-метра (в данном случае рост темпа развития научно-технического прогресса) на цену.

Величина коэффициента Чилтона может составлять от 0,1 до 1,5, но чаще всего в практике встречается достаточно узкий диапазон значений коэффициентов Чилтона: 0,6-0,8.

Оценщик счел корректным применить к объекту оценки функциональное устаревание, которое связано с несоответствием современным требованиям архитектурно-планировочных решений строения, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера.

В рамках данного Отчета было применено значение диапазона – 0,7., а также значение диапазона темпов развития научно-технического прогресса в строительной индустрии – на уровне 1%.

Таким образом, величина функционального износа объекта оценки определена на уровне **22,63%** ($= (1 - (1 / ((1 - 1\%)^{(2016 - 1987)})^{(0,7)}))$), где 1% – темп развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, 1987 – дата ввода в эксплуатацию объекта оценки¹⁸, 2016 – дата оценки объекта оценки, 0,7 – коэффициент торможения).

Внешний износ

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности вследствие влияния внешней среды, которая является непоправимым фактором. Он может быть вызван рядом причин, таких, как: общий упадок района, местоположение объекта в районе, области или состоянием рынка. Внешний износ отсутствует.

Таблица 41. Определение совокупного износа

Затраты на восстановление, руб.	Износ			Итого износ.	
	физический, %	функциональный, %	внешний, %	%	Руб.
247 841 499,85	38,2%	23%	0%	52,2%	129 388 681,76

6.4.2.4. Расчет стоимости воспроизводства улучшений.

Расчёт стоимости воспроизводства улучшений, являющимися объектами оценки произведен в таблице ниже

Таблица 42.

Затраты на восстановление, руб.	Итого износ, руб.	Рыночная стоимость здания, руб.	Общая площадь здания, кв.м.	Площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Доля объекта оценки, %	Стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки, руб.
247 841 499,85	129 388 681,76	118 452 818,10	8440,7	1728,1	20,47%	24 251 343,48

6.4.2.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

По данным произведенного расчета в п. 6.2.7. Определение чистого операционного дохода, чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 4 445 977 руб. в год

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства помещения на коэффициент капитализации доходов от него.

Коэффициент капитализации для помещения равен 14,61% (п.6.2.8)

Коэффициент капитализации для земли рассчитывается тем же способом, что и для зданий, но Коэффициент капитализации для земельного участка включает только один элемент, а именно ставку дохода, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен. Таким образом, коэффициент капитализации для земельного участка будет равна ставке дисконтирования – 13,78%.

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Показатель	Величина
1	Стоимость воспроизводства помещений	24 251 343,48
2	Чистый операционный доход	4 445 976,93р.
3	Ставка капитализации для зданий	14,61%
4	Доход, приходящийся на здания, руб.	3 542 259,46
5	Доход, приходящийся на землю, руб.	903 717,47р.
6	Ставка капитализации для земли	13,78%
7	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	6 558 181,94р.

¹⁸ По данным технического паспорта

6.4.3. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка.

По расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость земельного участка составляет 6 558 182 рублей.

Обременения земельного участка отсутствуют, следовательно, стоимость обременений (O_i) равна 0.

Величина годовой арендной платы (P) по договору аренды составляет 203 991,78 рублей в год

Выкуп земельного участка рассчитывается на основании Постановления Администрации Курской области от 27 февраля 2015 года N 97-па «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, при заключении договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Курской области, приобретаемых без проведения торгов», В п.4 данного Постановления указано: «Продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется по цене, определяемой в размере 50 процентов от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка». Следовательно, выкупная стоимость земельного участка составит: 3 399 862,95 руб.

Таблица 44

Параметры	Значения
Площадь ЗУ кв.м.	1 485,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв.м.	4 578,94
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	6 799 725,90
Ставка выкупа ЗУ	50%
Стоимость выкупа ЗУ, руб.	3 399 862,95

Оставшийся срок аренды земельного участка по договору аренды (T)– 7,6 лет.

Ставка дисконтирования (e) принята равной ставке рефинансирования на начало текущего года и составляет 8,25%¹⁹.

Таблица 45. Данные для расчета

Параметры	Значения
V_l	рыночная стоимость, руб.
P	величина годовой арендной платы, руб
P_v	выкупная цена земельного участка, руб.
e	ставка дисконтирования
T	срок аренды, лет

Подставив данные в формулу, получим, что стоимость права аренды земельного участка равна 3 577 935 рублей (НДС не облагается).

$$V_a = 6558181.74 - \frac{203991,78[(1 + 8,25\%)^7.6 - 1]}{8.25\%(1 + 8.25\%)^7.6} - \frac{3399862.95}{(1 + 8.25\%)^7.6} = 3\,577\,935,28$$

¹⁹ Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)

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**7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Таблица 46.

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	в том числе НДС (18%)	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Округленно
помещение в здании литер «А», назначение нежилое, площадь 1728,10 кв.м., номера на поэтажном плане: 48,48а,49,51,51а,52,53,55-57,67,67а,67б,67в,68,70-73,73а,74-77,77а,78,78а,78б,80-89,89а,90-93,93а,94-98,98а,99-101,101а – цокольный этаж, №№41а,42,46,82,91 – 1-й этаж, №№25,40,43,46,48-52,60,61,63-65 – 2-й этаж, №№12,48 – 3-й этаж. Этаж: цокольный, 1, 2, 3. расположенное по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51;	29 418 963	4 487 638	24 931 325	24 931 000
право аренды земельного участка, общей площадью 1485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-хозяйственной деятельности, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. К. Маркса, д.51,53	3 577 935	Не облагается	3 577 935	3 578 000
Итого, руб.	32 996 898	4 487 638	28 509 260	28 509 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учетом разумного округления, отражающего степень достоверности полученного результата, составляет:

28 509 000,00 рублей**(Двадцать восемь миллионов пятьсот девять тысяч рублей)**

в том числе

Рыночная стоимость нежилого помещения в здании литер «А», площадью 1728,10 кв.м. без учета НДС (18%): составила:

24 931 000,00 рублей**(Двадцать четыре миллиона девятьсот тридцать одна тысяча рублей)**

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 1485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-хозяйственной деятельности, НДС не облагается, составила:

3 578 000,00 рублей**(Три миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч рублей)**

Оценщик

Новинская Е. В.

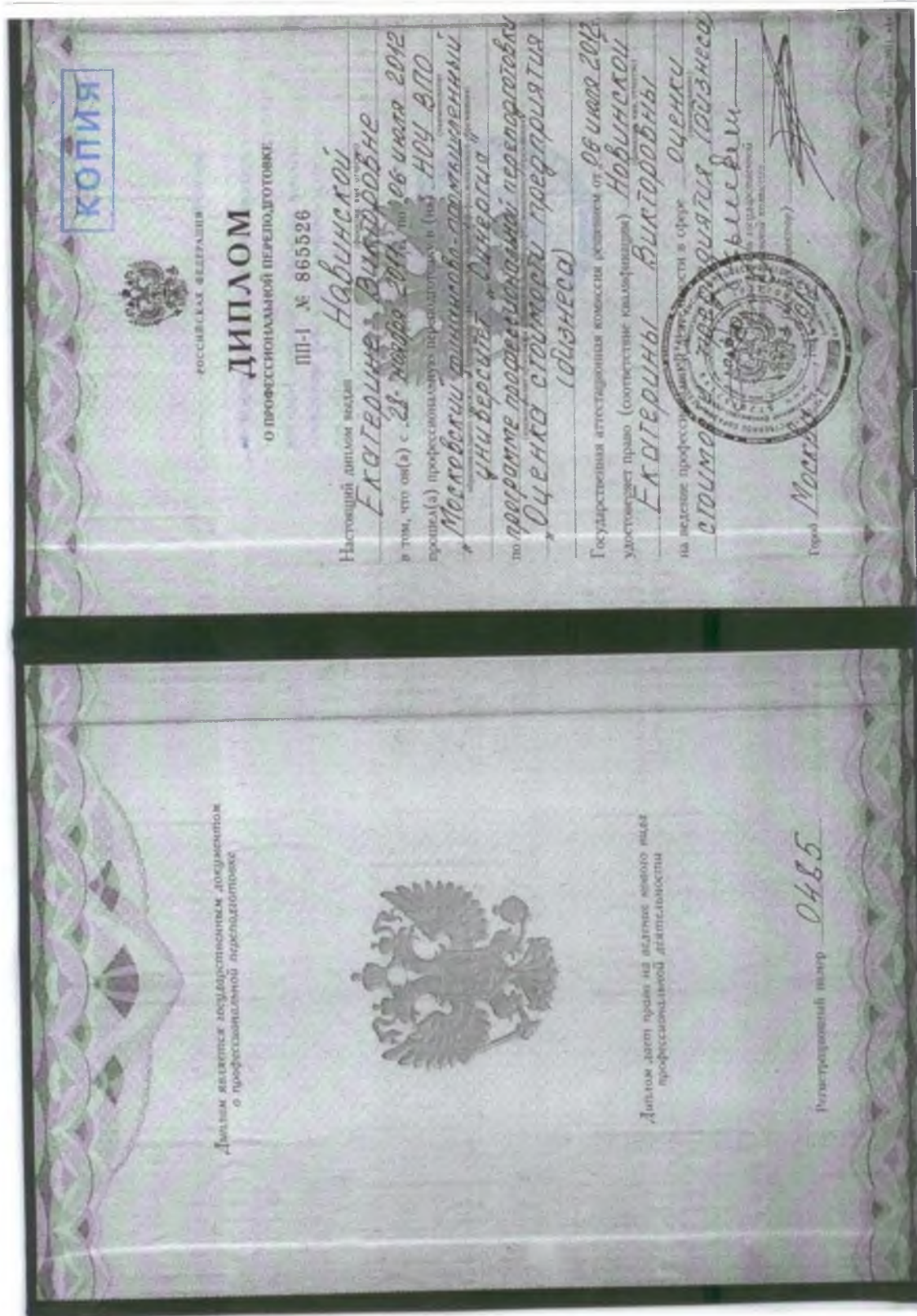
Генеральный директор ООО «Кулон»

Новинская Е. В.



8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР 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-56650010-50-2-000069-16
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«18» января 2016 г.

ПАО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-52/16 от 01.01.2016 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 18.01.2016 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков (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. Страховым случаем является 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).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
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:	15 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	возмещению не подлежит
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие неспредамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000,00 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:	15 000 000,00 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 2016 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2017 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 нем 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 18.01.2016 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 «18» января 2016 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- о Впервые заключаемый.

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 «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 119991, Москва-17.ГСП-1, ул.
Большая Ордынка д.40, стр. 3

Филиал ПАО «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения:

Банковские реквизиты:

р/с 40701810945250000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,
БИК 054525173, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП
7707067683/997950001



Носов А.А./

Настоящим удостоверяется наличие у страхователя
полномочий на заключение договоров страхования

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)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.

Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340

ИНН: 770404124887

/Новинская Е.В. /

Исполнитель: Удалова Е.А.
(343) 356-7929 доб. 1130

ОРИГИНАЛ ИНГОССТРАХ
ПРОСЬБА ПОДПИСАТЬ НА КАЖДОЙ
СТРАНИЦЕ И ВЕРНУТЬ ПО АДРЕСУ:
МОСКВА, 127994, УЛ. ЛЕСНАЯ, 41

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-070908/15

«27» октября 2015г.

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 24.06.2015 (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) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3 Правил страхования и в настоящем Договоре

Страхователь _____

1

Страховщик _____

ИНГОССТРАХ

Ingosstrakh

5.3 Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается 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 2015 года по «17» октября 2016 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

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1 Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь

2

Страховщик

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

(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 «15» ноября 2015 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:

ФИО, должность, основание полномочий

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела - Инженерный сектор) Московских продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.



Страхователь _____

3

Страховщик _____

И.С. Прохорова

8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Управление Росреестра по Курской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Курская область

Дата выдачи: 19.03.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 22.08.2011 г.

Документы-основания:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ от 12.03.2008 г.
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ от 12.03.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "КИСО-Сервис". ИНН 4632048156. ОГРН 1044637040216.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

46:29:102153:1238

Объект права:

ПОМЕЩЕНИЕ В ЗДАНИИ ЛИТЕР "А", назначение: нежилое. Площадь: общая 1728.10 кв.м., номера на поэтажном плане: 48, 48а, 49, 51, 51а, 52, 53, 55-57, 67, 67а, 67б, 67в, 68, 70-73, 73а, 74-77, 77а, 78, 78а, 78б, 80-89, 89а, 90-93, 93а, 94-98, 98а, 99-101, 101а - цокольный этаж, №№ 41а, 42, 46, 82, 91 - 1-й этаж, №№ 25, 40, 43, 46, 48-52, 60, 61, 63-65 - 2-й этаж, №№ 12, 48 - 3-й этаж. Этаж: цокольный, 1, 2, 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Курская область, г. Курск, ул. Карла Маркса, дом №51

Существующие ограничения (обременения) права: Арест, Ипотека, Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.04.2008 г. сделана запись регистрации № 46-46-01/010/2008-713

Регистратор:



/ Тарасова Е. С. /



Федеральное государственное унитарное предприятие,
основанное на праве хозяйственного ведения,

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Курский филиал

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Здания

(вид объекта учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Курская область	
Район	Центральный	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Курск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Курск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Карла Маркса
Номер дома	51	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	69-3а
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	28.401.001 1003 66410
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 20.02.09

г.

Директор

м.п.

О.Н. Горяинова

(Фамилия И.О.)

(подпись)

И, III, - змат - по состоянию на 10.12.2009 г.

IV. Общие сведения

Назначение АдминистративноеИспользование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

Примечание :

V. Благоустройство здания (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электрообеспечение	Лифты		
		от ТЭЦ	от пром. предприятий	от кварт. котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузопассажирские	
8445.9	8445.9	8445.9					8445.9	8445.9					8445.9	8445.9		
8440.8	8440.8	8440.8					8440.8	8440.8					8440.8	8440.8		

VI. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение (цок. эт.)	3.80*7.70	29.3	4.80	141
		(31.25+12.20)/2*19.80 +57.06*28.30 +(28.30+21.80)/2*5.70 +(42.50+33.50)/2*10.80 +(11.60+9.00)/2*3.00 +40.09*13.50 +61.00*3.00 +(31.40+34.80)/2*3.00	3452.6	3.80	13120
	1 этаж	(29.70+11.50)/2*18.00 +1.60/2*1.30 +53.20*28.60 +(28.60+22.60)/2*7.80 +(30.80+21.00)/2*10.00 +(0.40+0.60)/2*0.70 +21.70*10.30 +30.80*13.20	2982.5	4.50	13421

44.12.09
г. Москва
Инженер *Смирнов*

5

	2-3 этаж	60 20*17 40 +(31.80+43.70)/2*13 20 +13.20*43 00	2113 4	8 30	17541
	крыльца	2 85*1 50 +(9 30+8 80)/2*3 33 +1.30/2*3 33 +0.90/2*3 33 +61.00*3 33 +1.30/2*3 33 +31.40*3 33 +2.80*21.70 +2.42*4.20*2.00 +3.10*3.95 +1.60*0.58*2.00	443 1		
	вытяжки	0.95*1.40 +2.53*1.52 +1.05*1.05	6.3		

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки/Год ввода в эксплуатацию 1987/- Число этажей 4Группа капитальности I

Вид внутренней отделки

простая

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7хгр.8)	Тек. изм.		
									100	износ в %	
										элементы	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонные сваи	мелкие волосные трещины в цоколе	4	1	4	25	1			
2	Стены	бетонные	незначительные дефекты	26	1	26	25	6.5			
	Перегородки	бетонные, кирпичные	вертикальные трещины								
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	9	1	9	25	2.25			
		между-этажные	железобетонное								
		надподвальное	железобетонное								
4	Крыша	совмещённая, покрытие рулонное	воздушные поверхности	6	1	6	25	1.5			
5	Полы	бетонная стяжка, линолеум, плитка	волосные трещины	10	1	10	20	2			
6	Проемы	оконные	2-й стеклопакет	12	1	12	20	2.4			
		дверные	простые, филленчатые								повреждение дверных полотен
7	Внутренняя отделка	оштукатурено, окраска стен, окраска окон и дверей	волосные трещины	7	1	7	20	1.4			
	Наружная отделка										
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	да	14.5	1	14.5	20	2.9			
		водопровод	да								
		канализация	да								
		и водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	да								
		радио	да								
		телефон	да								
		вентиляция	да								
		лифты	пассажирские								
газ											
телевидение	да										
9	Прочие работы	крыльцо бетонное		11.5	1	11.5	20	2.3			
итого :				100	х	100	х	22.25	х		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 22$

Примечание: признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом).

Наименование конструктивн. элементов		Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент									
Наружные стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы	окна								
	двери								
Отделка	внутренняя								
	внешняя								
Электроосв.									
Прочие работы									
Итого			100	x			100	x	

IXI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

- 20 - 2 2009

исполнил: Н. В. Сидоров (Рагулина Н. И.)
 проверил: О. В. Давыдов (Давыдов Н. В.)
 руководитель: О. Н. Горюнова (Горюнова О. Н.)

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) по ул. (пер.) Карла Маркса № 51

Этажи по плану	Этажи по высоте	Площадь помещений в кв. м	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в том числе площадь застроенная под крышей здания												Итого по этажу	Итого по строению	Объем помещений в куб. м		
					Торговые		Производственные		Складские		Бытового обслуживания		Школьные		Детские сады					Канцелярии	
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				основная	вспомогательная
A	1	1	АТС	$8.80 \times 11.89 - 0.70 \times 0.42 - 0.30 \times 0.30 - 0.35 \times 0.51 - 0.50 \times 0.40 - 0.66 \times 3.86$													101.3	101.3	4.20		
		2	кабинет	$2.34 \times 3.78 - 0.30 \times 0.30$													6.8	6.8	4.20		
		2а	подсобное	1.13×2.34													2.8	2.8	4.20		
		3	кабинет	4.91×4.70													23.1	23.1	4.20		
		4	кабинет	6.20×2.73													16.9	16.9	4.20		
		5	лестничная клетка	2.86×6.12													17.6	17.6	4.20		
		6	кабинет	2.73×6.12													16.7	16.7	4.20		
		7	кабинет	$3.82 \times 3.24 - 0.15 \times 0.40 + (2.82 + 2.00) \times 2.88 - 0.15 \times 0.15$													16.1	16.1	4.20		
		8	коридор	$2.75 \times 8.56 - 0.30 \times 0.30 + 8.70 \times 1.50 + 2.30 \times 2 \times 1.00 + 2.00 \times 2 \times 0.56$													32.6	32.6	4.20		
		9	кабинет	$(3.47 + 4.34) \times 2.81 - 0.15 \times 0.40 + (2.19 + 3.58) \times 2.76 - 0.40 \times 0.83$													15.5	15.5	4.20		
		10	кабинет	$(3.33 + 3.80) \times 1.18 + 3.80 \times 2 \times 1.90 - 0.15 \times 0.50$													7.7	7.7	4.20		

		11	туалет	(0.98+1.37)/2*0.40+ +0.60*1.37														1.3	1.3	4.20
		12	коридор	(10.43+9.20)/2*1.50- -0.13*3.34+ +3.10*2*1.70+ +4.24*2*1.60														20.3	20.3	4.20
		13	туалет	(0.95+1.55)/2*1.40														1.8	1.8	4.20
		13а	туалет	(0.91+1.41)/2*0.70+ +0.63*1.41														1.7	1.7	4.20
		13б	туалет	1.12*1.10														1.2	1.2	4.20
		14	туалетная	0.61*1.62+ +(1.62+1.90)/2*0.60+ +2.00/2*1.60+ +2.00/2*0.45														4.1	4.1	4.20
		15	коридор	3.80*2*1.70*2.00+ +4.00/2*0.80+ +(1.17+1.60)/2*0.70														9.0	9.0	4.20
		15а	шкаф	(0.82+0.40)/2*0.67														0.4	0.4	4.20
		15б	туалетная	3.20/2*1.90+ +(3.20+1.80)/2*0.70														4.8	4.8	4.20
		21	кабинет	17.85*11.62- -3.60*5.96- -0.40*0.40*4.00- -0.20*0.40														190.8	190.8	4.20
		21а	кабинет	3.45*5.87														20.3	20.3	4.20
		21б	кабинет	11.92*11.47- -3.00*3.26- -3.28*1.24- -0.40*0.40- -0.54*0.52- -1.20*0.12														122.3	122.3	4.20
		21в	шкаф	3.05*1.86														5.8	5.8	4.20
		22	спортзал	15.10*6.66- -2.56*0.30- -0.30*0.30*2.00- -0.30*0.15*4.00									102.8					102.8	102.8	4.20
		23	лестничная клетка	3.00*6.00											18.0			18.0	18.0	4.20
		24	коридор	35.81*1.62											58.0			58.0	58.0	4.20
		24а	кабинет	3.20*6.05									19.4					19.4	19.4	4.20

25	кабинет	2 75*6 05	16,6	16,6	4,20
26	кабинет	2 80*6 05	16,9	16,9	4,20
27	модульная	3 80*6 05	16,9	16,9	4,20
28	подсобная	1 68*1 75	2,9	2,9	4,20
29	кабинет	2 88*6 05- -1 78*1 35	15,1	15,1	4,20
30	кабинет	6 08*2 85- -1 88*0 60	16,2	16,2	4,20
31	коридор	1 78*1 20	2,1	2,1	4,20
32	кабинет	3 42*9 42	11,7	11,7	4,20
33	коридор	3 42*2 50- -1 88*0 60	7,4	7,4	4,20
34	кабинет	2 72*6 08	16,5	16,5	4,20
35	кабинет	2 30*6 06- -1 18*0 39	13,5	13,5	4,20
36	лекционная аудитория	2 80*6 19	17,3	17,3	4,20
39	неотопляемая	5 70*5 95	33,9	30,9	4,20
40	лестничная клетка	3 10*6 00	18,6	18,6	4,20
41	Библиотека	13 20*8 36- -4 00*3 30- -0 33*0 30*3 00- -0 10*0 30*2 00	89,3	89,3	4,20
41a	кабинет	6 11*2 5 90- -0 30*0 30	17,9	17,9	4,20
42	лестничная клетка	3 10*6 00	18,6	18,6	4,20
43	музей	5 90*11 87- -3 69*0 18- -0 30*0 30*2 00	89,4	89,4	4,20
43a	подсобная	2 90*2 81	8,2	8,2	4,20
44	буфет	2 40*6 30	12,5	12,5	4,20
45	кладовая	5 20*2 40	14,6	14,6	4,20

46	коридор	2 79*2 77	7,7	7,7	4,20
47	лекционная аудитория	14 52*11 04- -4 00*3 30- -1 53*2 10- -0 30*0 30*4 00- -0 30*0 18	168,0	168,0	4,20
47a	ванная комната	2 60*2 90	7,5	7,5	4,20
48	раздевалка	6 06*3 50	21,2	21,2	4,20
49	кабинет	2 80*6 20+ +(2 80+1 40)/2*0 75	18,9	18,9	4,20
50	автостоянка	9 20*3 30- -0 48*7 30+ +0 20*1 19+ +9 30*8 70- -0 10*0 33- -0 06*0 30- -3 24*6 06- -0 06*3 28+ +9 50*6 30- -6 21*3 59- -0 30*0 30*2 00- -3 00*2 70- -0 20*0 30+ +(3 28+2 47)/2*1 43	149,2	149,2	4,20
50a	тамбур	2 47*2 03- -0 64*0 75	4,5	4,5	4,20
50b	тамбур	2 07*2 10- -0 66*0 74	3,9	3,9	4,20
51	лестничная клетка	3 10*5 75	17,8	17,8	4,20
52	туалет	2 00*0 98	2,0	2,0	4,20
53	душ	1 90*1 80	3,5	3,5	4,20
54	туалет	1 00*2 00	2,1	2,1	4,20
55	лестничная клетка	2 80*5 98	16,7	16,7	4,20
56	раздевалка	5 45*4 16- -0 18*0 42	22,6	22,6	4,20
57	туалетная	1 09*1 75	1,9	1,9	4,20
57a	туалет	0 98*1 08	1,1	1,1	4,20
57b	туалет	0 98*1 45	1,4	1,4	4,20

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

15

1

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kvlon7701@vandex.ru

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kvlon7701@vandex.ru

[illegible]

			78а	коридор	1.81*3.65	6.6											6.6	4.20	
			79а	подсобная	1.00*1.78	1.8											1.8	4.20	
			79	тамбур	1.60*3.10											9.0	9.0	4.30	
			79а	кабинет	3.24*2.84	9.2											9.2	4.30	
			79б	коридор	5.33*1.53+ +1.82*3.01+ +2.24*1.01	13.8											13.8	4.20	
			79с	подсобная	4.11*7.86- -2.27*2.85	25.9											25.9	4.20	
			79	торговый зал	9.10*9.25- -3.89*0.57- -1.16*0.30	81.8											81.8	4.20	
			104 Б	вспомог.	0.70*3.00	2.1											2.1	4.20	
			Итого по помещению: 1/1			100.6	46.1										6.0	153.7	
			Итого по 1 этажу			270.4	86.3		47.7		30.1		672.8	479.0		505.1	167.6	2664.0	
			цехов. ж.	1	1	подсобная	2.35*2*1.20										1.4	1.4	3.50
				2		подсобная	3.16*2.21- -0.76*0.81+ +1.63+3.16+2*2*0.07+ +2.91*0.34										12.0	12.0	3.50
				3		коридор	7.02*5.01- -0.99*3.51- -0.20*1.60+ +(0.60+0.84)*2*1.40+ +1.60*2*0.50+ +1.60*2*1.00										37.8	37.8	3.50
				4		клад	8.10*5.50- -0.30*0.30- -2.16*3.16+ +6.50*6.04- -0.30*3.26- -0.89*2.17- -0.90*3.20		60.7									66.1	3.50
				5		электроциловая	2.04*3.04- -0.30*0.30										6.1	6.1	3.50
				6		тренировочная	8.10*24.00+ +5.86*2*0.60- -0.30*0.30					18.2					18.2	3.50	

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@vandex.ru

7	антисептик	3.70*4.65- -3.70*2.73								25.8				25.8	3.50
8	антисептик	1.20*3.58								4.3				4.3	3.50
9	сид	3.00*3.15						9.5						9.5	3.50
10	лифт	2.20*2.70											5.9	5.9	3.50
11	антисептик	1.20*3.58								4.3				4.3	3.50
12	коридор	2.53*1.82								4.6				4.6	3.50
13	подсобное	3.90*10.24- -3.91*8.25- -0.50*1.61- -0.30*0.30											10.2	10.2	3.50
14	фитинг зал	16.94*16.96- -0.78*16.18- -0.74*0.45*4.00								282.7				282.7	3.50
14a	подсобное	(11.00+6.95)/2*3.25- -0.30*0.30*3.00+ +4.00*0.60								31.1				31.1	3.50
15	дебардаж	5.22*6.00											31.3	31.3	3.50
15a	коридор	6.20*3.05- -0.15*0.30*2.00											18.8	18.8	3.50
16	лестничная клетка	5.06*2.75											13.9	13.9	3.50
17	тамбур	2.75*1.00											2.8	2.8	3.50
18	кабинет	2.65*6.10											16.2		3.50
19	кабинет	2.67*4.24+ +(2.67+2.00)/2*1.86											15.7	15.7	3.50
20	столовая	8.80*2*4.40+ +(8.80+9.30)/2*0.50+ +0.50*9.30- -0.46+0.36/(2*0.70)- -0.40+0.60/(2*0.70)+ +2.34*2*0.40- -0.30*0.30											30.4	30.4	3.50
24	подсобное	4.51*2.61								11.8				11.8	3.50
24a	коридор	1.96*3.10								6.1				6.1	3.50
25	лестничная клетка	2.75*6.00											16.5	16.5	3.50

25a	туалетная	1.15*1.50								1.7				1.7	3.50
26	тамбур	2.80*2.15								6.0				6.0	3.50
26a	подсобное	1.60*1.50								2.4				2.4	3.50
27	спортзал	17.91*12.32- -3.21*0.30- -0.80*0.30*4.00- -2.26*3.02- +1.60*0.70- 0.80*0.80*2.00- -2.60*4.60+ +(3.11+3.95)/2*1.35							202.3				202.3		3.50
27a	туалет	1.60*1.60								2.8				2.8	3.50
28	тренировочная	5.78*4.35+ +0.33*0.33							25.3					25.3	3.50
28a	туалет	1.15*1.60								1.8				1.8	3.50
29	подсобное	2.71*5.30								14.4				14.4	3.50
29a	теплоузел	2.73*5.30								14.5				14.5	3.50
30	раздевалка	5.18*3.86								20.0				20.0	3.50
31	душ	2.82*0.82								2.3				2.3	3.50
32	туалетная	0.90*1.60								1.4				1.4	3.50
33	туалет	0.90*1.60								1.4				1.4	3.50
34	сауна	1.94*2.53								4.9				4.9	3.50
35	туалет	0.87*1.39								1.2				1.2	3.50
36	туалетная	0.95*1.41								1.3				1.3	3.50
37	подсобное	2.93*2.82								8.3				8.3	3.50
38	подсобное	5.88*2.90								17.1				17.1	3.50
38a	коридор	1.92*3.70								7.1				7.1	3.50
39	душ	2.96*3.72								11.0				11.0	3.50
40	душ	1.02*0.90								0.9				0.9	3.50

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kvlon7701@vandex.ru

41	туалет	1 20*0 90								1.1				1.1	3.50
42	туалетная	1 92*2 30								4.4				4.4	3.50
43	коридор	1 66*10 69								17.8				17.8	3.50
44	коридор	1 80*4 30+ +2 50*6 10								23.7				23.7	3.50
45a	лестничная клетка	2 98*6 00								17.9				17.9	3.50
45	коридор	4 35*2 90								12.3				12.3	3.50
46	тамбур	2 80*1 40								3.9				3.9	3.50
47	лестничная клетка	3 09*6 33								19.3				19.3	3.50
50	тренировочная	2 85*5 30							16.7					16.7	3.50
50	подсобное	5 32*2 90											17.2	17.2	3.50
51	подсобное	2 80*3 65											16.2	16.2	3.50
59	фитнес зал	12 10*6 00							72.6					72.6	3.50
60	гаражный зал	13 49*11 19 +1 87*0 25 +0 80*0 40*2 00							150.0					150.0	3.50
61	вспомогательная	1 55*11 20								17.4				17.4	3.50
62a	фитнес зал	13 58*4 63+ +13 66+13 34*2*0 63							71.9					71.9	3.50
63a	коридор	35 95*2 01+ +6 53*0 22							70.8					70.8	3.50
63a	вспомогательный узел	4 67*1 47+ +11 42*10 81*2*0 65							7.5					7.5	3.50
65	вспомогательная	2 70*3 05							8.2					8.2	3.50
66	гарная	1 83*2 94							5.2					5.2	3.50
67	коридор	1 74*2 70							4.7					4.7	3.50
67a	туалет	1 37*0 66							0.9					0.9	3.50
67b	коридор	0 96*1 40							1.3					1.3	3.50

Унифицированная форма № ОС-6
Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7

ООО "КИСКО-Сервис"

(наименование организации)

Основное подразделение

(наименование структурного подразделения)

Инвентарная карточка
учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
00-000001	12.03.2008

Объект Нежилое помещение в здании

(сфера, тип постройки или модель, марка)

Место нахождения объекта основных средств Основное подразделение
Организация - изготовитель

(наименование)

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0308005
по ОКФС	74393340
по ОКФС	
Номер	амортизационной группы
	паспорта (регистрационный)
	заводской
	инвентарный
Дата	принятия к бухгалтерскому учету
	списания с бухгалтерского учета
Счет, субсчет аналитического учета	01 01

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету	
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
								1441444	480

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент переоценки	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент переоценки	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент переоценки	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5

Справочно Участники долевой собственности

Доля в праве общей собственности, %

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@vandex.ru

6. Затраты на ремонт				
Вид операции	Документ			Сумма затрат, руб
	наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств						
Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
Наименование	Количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7
Золотые украшения: перстень "А", кольцо "Б", цепочка "В"				г.т.	100.0	

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)					Примечание
	основного объекта	приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14
в том числе: материалы						

В том числе: материалы

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки: Григорьев Е.А. (должность) Тру (подпись) Полонский С.С. (расшифровка подписи)

Организация ООО "НКО-Сервис" ИНН/КПП: 4632048156/463201001
Адрес: 305079, Курская обл., Курск г. Карла Маркса ул., д. 51

РАСЧЕТ АМОРТИЗАЦИИ ОС/НМА за февраль месяц 2016 г.

код ОС (инв. №)	Счет учета	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	СПИ БУ/НУ (мес)	Счет затрат	Балансовая стоимость на нач.мес по БУ / НУ	Увеличенная стоимость за период по БУ / НУ	Сумма начисленной амортизации на нач.мес по БУ / НУ	Ост. стоим. до начисления амортизации по БУ / НУ	Сумма начисленной амортизации по БУ / НУ	Ост. стоим. после начисления амортизации по БУ / НУ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	01/ОСН	Нежилое помещение в здании литер А	12.03.2008	480	26	1 450 000.00	0.00	262 811.61	1 166 041.98	3 020.83	1 163 021.15
ИТОГО по бухгалтерскому учету											
ИТОГО по налоговому учету											

Ведомость проверил: Григорьев Е.А. (должность) Тру (подпись) Полонский С.С. (расшифровка подписи) Дата начисления: 29.02.2016

+

ДОГОВОР № 2769-10 по
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТИ И РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КУРСКА

г. Курск

«20» января 2010 г.

На основании решения комитета по управлению имуществом Курской области (далее - Комитет) от 31.12.2009 года № 01-18/2552 Комитет в лице заместителя Председателя Правительства Курской области - председателя Комитета Гнездилова Виктора Владимировича, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного постановлением Губернатора Курской области от 25 июня 2007 года № 286 и постановления Губернатора Курской области от 17 октября 2006 года № 447, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и ООО «КИСО-Сервис», в лице директора В.Н. Волобуева, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 46:29:102153:28, находящийся по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Карла Маркса, 51,53 (далее - Участок), для административно-хозяйственной деятельности, в границах, указанных в плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью. площадью 14071 кв.м.

1.2. На Участке имеются объекты недвижимости.

1.3. Обременения:

- 2 - охранный зона электрокабеля площадью 24 кв.м.
- 3 - охранный зона электрокабеля площадью 303 кв.м.
- 4 - проезд к ГСК № 68 площадью 196 кв.м.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 31.12.2009 г. до 31.12.2024 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области.

2.3. Условия настоящего Договора распространяются на период использования Арендатором земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора с 03.04.2008 г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 8739120,04 руб. (Восемь миллионов семьсот тридцать тысяч сто двадцать рублей 4 копейки).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в порядке и сроки, предусмотренные Приложением 1 путем перечисления по следующим реквизитам:

р/с 40101810600000010001 в ГРКЦ ГУ банка России по Курской области, БИК 043807001, ИНН 4629011325, КПП 463201001, УФК по Курской области (Комитет по управлению имуществом Курской области), КБК 81211105010040000120, ОКАТО 38401000000.

3.3. Арендная плата начисляется с 03.04.2008 г.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является платежное поручение Арендатора или копия квитанции об оплате.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно при изменении кадастровой стоимости земельного участка, изменения вида разрешенного (функционального) использования земельного участка, внесения изменений в законодательство Российской Федерации и Курской области, регулирующего порядок определения размера арендной платы за земельный и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Письмо о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендодателем с уведомлением о вручении Арендатору. Расчет составляет неотъемлемую часть настоящего Договора и является обязательным для Сторон с момента, указанного в письме.

3.5. В случае непринятия Арендатором изменения размера арендной платы, в соответствии с п. 3.4. Договор подлежит расторжению по соглашению Сторон или в судебном порядке. В данном случае расторжение Договора не освобождает Арендатора от внесения арендной платы в соответствии с новым размером арендной платы за весь период использования Участка.

3.6. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более двух раз подряд, в случае невыполнения условий, предусмотренных п. 3.4., п. 4.4.9. настоящего договора и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в срок в течение 3-х дней с момента подписания договора

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В пределах срока договора аренды, сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в соответствии с п. 4.4.9.

настоящего Договора.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести в двухмесячный срок его (их) государственную регистрацию в управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области и направить один экземпляр договора Арендодателю.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.9. Письменно уведомить Арендодателя о сдаче Участка в субаренду, а также о передаче своих прав и обязанностей по договору третьим лицам, в трехдневный срок, со дня заключения соответственно договора субаренды или договора (соглашения) о передаче своих прав и обязанностей по договору третьим лицам.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда, на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в п. 4.1.1., п. 3.5. Не позднее, чем за 1 месяц до окончания срока действия договора Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о предстоящем освобождении земельного участка в связи с окончанием срока действия договора, либо при

досрочном его освобождении.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в 3-х дневный срок.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров, в претензионном порядке.

7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не будут решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Курской области.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также Договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области и направляются Арендодателю.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Арендатор не возражает против присоединения к Договору иных правообладателей зданий, строений, сооружений, помещений, расположенных на Участке в этом случае права и обязанности сторон осуществляются на основании дополнительных соглашений к Договору.

8.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в управление Федеральной регистрационной службы по Курской области.

9. Реквизиты и подписи Сторон



М.П. АРЕНДОДАТЕЛЬ

В.В. Гнездилов



М.П. АРЕНДАТОР

В.Н. Волобуев

ООО «К-СЕРВИС»
305020, Курск, ул. Карла Маркса, 51
ИНН 4632048156
тел. 8-910-312-44-51

«20» января 2010 г.

« » 2010 г.

Договор выдан

40110. 08.01.2010
(ЛЗТБ)

В.Н. Волобуев
(подпись, ФИО получившего)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Договору аренды № 2769-10 ю
 земельного участка в городе Курске
 от 26.01.2010 2010 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И СРОКОВ ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

Арендатор: ООО «КИСО-Сервис»

Арендная плата начислена за период с 03.04.2008 г. до 31.12.2024 г.

1. Площадь участка: 1485 кв.м.

2. Размер арендной платы составляет 8739120,04 руб. (Восемь миллионов семьсот тридцать девять тысяч сто двадцать рублей 4 копейки).

Период расчета	Базовый размер арендной платы (руб/кв.м)	Сумма арендной платы за период (руб)	Сроки внесения арендной платы
			Дата внесения: сумма (руб)
03.04.2008 - 31.12.2008	351,4824	389324,38	
01.01.2009 - 31.12.2009	351,4824	521951,36	
01.01.2010 - 31.12.2010	351,4824	521951,36	10.03.2010 1041763,58 10.06.2010 130487,84 10.09.2010 130487,84 10.12.2010 130487,84
01.01.2011 - 31.12.2011	351,4824	521951,36	10.03.2011 130487,84 10.06.2011 130487,84 10.09.2011 130487,84 10.12.2011 130487,84
01.01.2012 - 31.12.2012	351,4824	521951,36	10.03.2012 130487,84 10.06.2012 130487,84 10.09.2012 130487,84 10.12.2012 130487,84
01.01.2013 - 31.12.2013	351,4824	521951,36	10.03.2013 130487,84 10.06.2013 130487,84 10.09.2013 130487,84 10.12.2013 130487,84
01.01.2014 - 31.12.2014	351,4824	521951,36	10.03.2014 130487,84 10.06.2014 130487,84 10.09.2014 130487,84 10.12.2014 130487,84
01.01.2015 - 31.12.2015	351,4824	521951,36	10.03.2015 130487,84 10.06.2015 130487,84 10.09.2015 130487,84 10.12.2015 130487,84
01.01.2016 - 31.12.2016	351,4824	521951,36	10.03.2016 130487,84 10.06.2016 130487,84 10.09.2016 130487,84 10.12.2016 130487,84
01.01.2017 - 31.12.2017	351,4824	521951,36	10.03.2017 130487,84 10.06.2017 130487,84 10.09.2017 130487,84 10.12.2017 130487,84
01.01.2018 - 31.12.2018	351,4824	521951,36	10.03.2018 130487,84 10.06.2018 130487,84 10.09.2018 130487,84 10.12.2018 130487,84
01.01.2019 - 31.12.2019	351,4824	521951,36	10.03.2019 130487,84 10.06.2019 130487,84 10.09.2019 130487,84 10.12.2019 130487,84
01.01.2020 - 31.12.2020	351,4824	521951,36	10.03.2020 130487,84 10.06.2020 130487,84 10.09.2020 130487,84 10.12.2020 130487,84
01.01.2021 - 31.12.2021	351,4824	521951,36	10.03.2021 130487,84 10.06.2021 130487,84 10.09.2021 130487,84 10.12.2021 130487,84
01.01.2022 - 31.12.2022	351,4824	521951,36	10.03.2022 130487,84 10.06.2022 130487,84 10.09.2022 130487,84 10.12.2022 130487,84
01.01.2023 - 31.12.2023	351,4824	521951,36	10.03.2023 130487,84 10.06.2023 130487,84 10.09.2023 130487,84 10.12.2023 130487,84
01.01.2024 - 30.12.2024	351,4824	520525,26	10.03.2024 130487,84 10.06.2024 130487,84 10.09.2024 130487,84 10.12.2024 129061,74

С расчетом и сроком внесения арендной платы ознакомлен

АРЕНДАТОР

В.Н. Волобуев
 (подпись)

М.П.

Расчет произвел:

Конорева О.С.
 (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Договору № 2769-10 ю аренды
земельного участка в городе Курске
от «20» ноября 2010 г.

АКТ
приема-передачи

г. Курск

«20» ноября 2010 г.

Настоящий акт составлен на основании договора аренды земельного участка в городе Курске № 2769-10 ю от «20» ноября 2010 г., заключенного между: Комитетом по управлению имуществом Курской области, в лице председателя комитета по управлению имуществом Курской области Гнездилова В.В., действующего на основании постановления Губернатора Курской области от 17 октября 2006 года № 447 и Положения о комитете по управлению имуществом Курской области, именуемого в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и ООО «КНСО-Сервис», в лице директора В.Н. Волобуева, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны».

Настоящим актом Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок в аренду по вышеуказанному договору.

Земельный участок Сторонами осмотрен и обладает следующими характеристиками:

1. Категория земель – земли населенных пунктов
2. Кадастровый номер – 46:29:102153:28
3. Площадь – 14071 кв.м.
4. Обременения –

- 2 - охранная зона электрокабеля площадью 24 кв.м.
- 3 - охранная зона электрокабеля площадью 303 кв.м.
- 4 - проезд к ГСК № 68 площадью 196 кв.м.

Арендатор к качеству и характеристикам принимаемого земельного участка претензий не имеет.

Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка в городе Курске № 2769-10 ю от «20» ноября 2010 г.

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

[подпись] В.В. Гнездилов

[подпись] В.Н. Волобуев
(подпись)





АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

305002, г. Курск, Красная площадь, Дом Советов

Тел. 56-80-29 Факс. 56-64-24

РЕШЕНИЕ

от 21.12.09 № 11-10/2009

О предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу:
город Курск, ул. Карла Маркса, 51,53

Руководствуясь Законом Курской области от 06.10.2006 г. № 65-ЗКО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Курской области», постановлением Губернатора Курской области от 17.10.2006 г. № 447, рассмотрев ходатайство общества с ограниченной ответственностью «КИСО-Сервис» (вх. № 01-11/12856 от 03.09.2009 г.) о предоставлении в аренду земельного участка, свидетельство о государственной регистрации права собственности от 03.04.2008 г., комитет по управлению имуществом Курской области РЕШИЛ:

1. Предоставить неделимый земельный участок площадью 14071 кв.м., с кадастровым номером 46:29:102153:28, из категории земель населённых пунктов, расположенный по адресу: город Курск, ул. Карла Маркса, 51,53 обществу с ограниченной ответственностью «КИСО-Сервис» (далее – ООО «КИСО-Сервис») в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора сроком на 15 лет для административно-хозяйственной деятельности.

2. Для начисления арендной платы считать площадь земельного участка:

ООО «КИСО-Сервис» – 1485 кв.м.

3. Установить обременение земельного участка площадью 14071 кв.м. правом ограниченного пользования охранными зонами электрокабеля площадью 24 кв.м. и 303 кв.м., проезда к ГСК № 68 площадью 196 кв.м.

4. Арендатору(ам):

в 30-тидневный срок с момента выхода решения обратиться в комитет по управлению имуществом Курской области для заключения договора аренды земельного участка;

2

в двухмесячный срок обеспечить государственную регистрацию договора аренды земельного участка согласно действующему законодательству;

обеспечить использование земельного участка исключительно в целях, указанных в пункте 1 настоящего решения.

Все изменения в расположении границ, застройке земельного участка не предусмотренные ранее утверждённым генеральным планом, подлежат повторному согласованию и утверждению в установленном порядке.

5. Управлению по распоряжению земельными участками города Курска (В.А. Алексеенко) оформить договор аренды земельного участка.

6. При невыполнении Арендатором(ами) условий, предусмотренных настоящим решением в течение срока, указанного в абзацах 2 и 3 пункта 4, настоящее решение будет признано утратившим силу.

7. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя председателя комитета по управлению имуществом Курской области Е.В. Кулагину.

8. Решение вступает в силу со дня его подписания.

Заместитель Председателя
Правительства Курской области –
председатель комитета



В.В. Гнездилов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области Территориальный отдел по Курску (подчиненный орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

И.1

12 августа 2009 г.

№ 46:29/203/09-2416

1	Кадастровый номер	46:29:102153:28	2	Лист №	1	3	Всего листов	4	
Общие сведения									
4	Предыдущие номера:	46:29:102153:3							
5						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
					21.02.2005				
7	Местоположение: обл. Курская, г. Курск, вл. Карла Маркса, 51/53								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: для административно-хозяйственной деятельности								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/								
11	Площадь:	14071 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.)	164856961.68	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.)	11716.08	
14	Местная								
15	Сведения о правах:								
16	Особые отметки: Кадастровый номер 46:29:102153:28 равнозначен кадастровому номеру 46:29:1 02 153:0028 Предыдущий кадастровый номер 46:29:102153:3 равнозначен кадастровому номеру 46:29:1 02 153:0003								
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:					46:29:102153:28
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					46:29:102153:3
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					46:29:102153:3

Начальник Территориального отдела по г. Курску

(подпись)

М.П.

Павлов А.М.

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

И.2

12 августа 2009 г.

№ 46:29/203/09-2416

1	Кадастровый номер	46:29:102153:28	2	Лист №	2	3	Всего листов	4
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб: 1:2000							
					Условный знак: см. В.2 лист 1			

Начальник Территориального отдела по г. Курску

(подпись)

М.П.

Павлов А.М.

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

12 августа 2009 г.

№ 46/29/203/09-2416

1	Кадастровый номер 46:29:102153:28			2	Лист № 6	3	Всего листов 6
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	1	14071	Обременение: Аренда земельного участка с 17.12.2004г. сроком на 5 лет	ОАО "Курский Промстройпроект"		
	2	2	24	Обременение: Особый режим использования земли. Охранная зона электрокабели	-		
	3	3	303	Обременение: Особый режим использования земли. Охранная зона электрокабели	-		
	4	4	196	Обременение: Проезд к ГСК-68	-		
	5	5	14071	Обременение: Право ограниченного пользования	ГБОУ ВПО "Московский государственный социальный университет Мин. труда и соц. развития РФ"		

Начальник Территориального отдела по г. Курску

(подпись)

М.П.

Печень Л.М.

(подпись)



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дом Советов, Красная пл., г. Курск, 305002 Тел. 56-10-29 Факс. 56-64-24

25.06.2012 № 292-01-30/Е293

на № _____ от _____

Исполнительному
директору
ООО «КИСО – Сервис»

О.Ю. Филатовой

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 51

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Курской области от 06.10.2006г. № 65-ЗКО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Курской области», Законом Курской области от 28 декабря 2007 г. № 137-ЗКО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной, собственности Курской области или государственная собственность на которые на разграничена», Постановлением Администрации Курской области от 17.01.2012г. № 15-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Курской области», пунктом 3.4. договора № 2769-10 ю от 20.01.2010г. аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Карла Маркса, 51, 53, комитет по управлению имуществом Курской области направляет Вам расчет индексации арендной платы по вышеуказанному договору аренды.

Приложение: на 2л. в 1.экз.

Председатель комитета
по управлению имуществом
Курской области

В.В. Гнездилов

Расчет индексации арендной платы и сроков ее внесения по договору
№ 2769-10 ю от 20.01.2010г аренды земельного участка, расположенного
по адресу: г. Курск, ул. Карла Маркса, 51,53

Арендатор: ООО "КИСО-Сервис"

Арендная плата начислена за период с 03.04.2008 г. до 31.12.2024 г.

1. Площадь участка: 1485 кв.м.

2. Размер переиндексированной арендной платы составляет 4634313,99 руб. (Четыре миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи триста тринадцать рублей 99 копеек).

Период расчета	Базовый размер арендной платы (руб/кв.м)	Сумма арендной платы за период (руб)	Сроки внесения арендной платы
			Дата внесения: сумма (руб)
03.04.2008 - 31.12.2008	351,4824	389324,38	
01.01.2009 - 31.12.2009	351,4824	521951,36	
01.01.2010 - 31.12.2010	351,4824	521951,36	10.03.2010 1041763,58 10.06.2010 130487,84 10.09.2010 130487,84 10.12.2010 130487,84
01.01.2011 - 31.12.2011	351,4824	521951,36	10.03.2011 130487,84 10.06.2011 130487,84 10.09.2011 130487,84 10.12.2011 130487,84
01.01.2012 - 02.02.2012	351,4824	45635,09	10.03.2012 130487,84 10.06.2012 33767,89 10.09.2012 33767,89 10.12.2012 33767,89
02.02.2012 - 31.12.2012	137,3682	186156,43	
01.01.2013 - 31.12.2013	137,3682	203991,78	10.03.2013 50997,94 10.06.2013 50997,94 10.09.2013 50997,94 10.12.2013 50997,96
01.01.2014 - 31.12.2014	137,3682	203991,78	10.03.2014 50997,94 10.06.2014 50997,94 10.09.2014 50997,94 10.12.2014 50997,96
01.01.2015 - 31.12.2015	137,3682	203991,78	10.03.2015 50997,94 10.06.2015 50997,94 10.09.2015 50997,94 10.12.2015 50997,96
01.01.2016 - 31.12.2016	137,3682	203991,78	10.03.2016 50997,94 10.06.2016 50997,94 10.09.2016 50997,94 10.12.2016 50997,96
01.01.2017 - 31.12.2017	137,3682	203991,78	10.03.2017 50997,94 10.06.2017 50997,94 10.09.2017 50997,94 10.12.2017 50997,96
01.01.2018 - 31.12.2018	137,3682	203991,78	10.03.2018 50997,94 10.06.2018 50997,94 10.09.2018 50997,94 10.12.2018 50997,96
01.01.2019 - 31.12.2019	137,3682	203991,78	10.03.2019 50997,94 10.06.2019 50997,94 10.09.2019 50997,94 10.12.2019 50997,96
01.01.2020 - 31.12.2020	137,3682	203991,78	10.03.2020 50997,94 10.06.2020 50997,94 10.09.2020 50997,94 10.12.2020 50997,96
01.01.2021 - 31.12.2021	137,3682	203991,78	10.03.2021 50997,94 10.06.2021 50997,94 10.09.2021 50997,94 10.12.2021 50997,96
01.01.2022 - 31.12.2022	137,3682	203991,78	10.03.2022 50997,94 10.06.2022 50997,94 10.09.2022 50997,94 10.12.2022 50997,96
01.01.2023 - 31.12.2023	137,3682	203991,78	10.03.2023 50997,94 10.06.2023 50997,94 10.09.2023 50997,94 10.12.2023 50997,96
01.01.2024 - 30.12.2024	137,3682	203434,43	10.03.2024 50997,94 10.06.2024 50997,94 10.09.2024 50997,94 10.12.2024 50440,61

Арендная плата по договору составляет 8739120,04 руб (Восемь миллионов семьсот тридцать девять тысяч сто двадцать рублей 4 копейки).

Индексация – (-) 4104806,05 руб (Четыре миллиона сто четыре тысячи восемьсот шесть рублей 5 копеек).

Арендная плата перечисляется на счет: УФК по Курской области (комитет по управлению имуществом Курской области ИНН 4629011325 КПП 463201001) № счета 40101810600000010001 Банк получателя: в ГРКЦ ГУ Банка России по Курской области, г. Курск БИК 043807001 ОКАТО 38401000000
Код бюджетной классификации (КБК): КБК 81211105012040000120 – арендная плата

Настоящий расчет составлен в 2-х экземплярах из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

Расчет индексации произвел:  А.В. Бебешко (тел. 56-65-23)

Начальник управления по распоряжению
Земельными участками г. Курска  И.Л. Половинкин

Расчет индексации получил: _____

« _____ » _____ 2012 года



8.3.РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

31 667 4 м²

В избранное

Этаж / Всего 1 / 10

Площадь, м² 300,0 (общая)

Офис, центральный, ул. Школьная

Продается до 31 марта! Успей поймать до 31 марта! moto-sell@rambler.ru Адрес и телефон

Комплекс - Оплата при получении
Комплекс в Тульской области - доставка Почтой России. Оплата на почте presidentwatches.ru

Новые объявления

3 комнаты, квартира, г.Т. Тетюши, ул. Большая, д.2
163 м² 12 / 27
997 000 ₽

Контакты

Родин Геннадий Алексеевич
8 (920) 707-50 [Показать](#)

[Написать продавцу](#)

Описание
Продается помещение свободной планировки ул Школьная д 48 А Площадью 200 кв м 1 этаж 100 кв м цоколь с ремонтом. Документы готовы.

Тип дома Кирпичный

<https://kurs.realty.mail.ru/offer/sale-com-1099214613300060.html>

ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ В ТЦ С. КУРС

Площадь: 1400 м² Цена: 2 400 000 руб. Цена всего: 2 400 000 руб.

Продается помещение на 2-м этаже торгового центра с собственными банкоматами, по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября, 108. Общая площадь - 1400 кв. м. Земельный участок - 2000 кв. м. Удобное местоположение, парковка с покрытием для легковых и грузовых автомобилей. Все коммуникации. Система вентиляции, кондиционирование, автономная отопительная система, телефонная линия и интернет. Собственная парковка. Рядом находится рынок, аптека, супермаркет.

Объект на карте

Как добраться?

Пополнить

Сбербанк

ПРОДАЖА действующего международного гостиничного комплекса Foresta Festival Park

ООО "Славянский рынок"

<http://zdanie.info/city/Курск/продажа/object/5023>

The screenshot shows a web browser with two tabs. The first tab is 'Zdanie.info' displaying a real estate listing for a building in Kursk. The listing includes a large photo of the building's interior, a sidebar with smaller images of other properties, and a description in Russian. The second tab is 'kursk.barahla.net' displaying another real estate listing for an office building. This listing also includes a large photo of the building's interior, a sidebar with smaller images, and a detailed description in Russian. The browser's address bar shows the URL 'http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html'.

Здание.info
 Продажа встроенно-пристроенного помещения, г. Курск (лот 3003)
 Площадь: 700 м²
 Цена м²: 45 000
 Цена всего: 31 500 000
 Продается встроенно-пристроенное нежилое помещение в Курске по адресу ул. 50 лет Октября, 11. Общая площадь помещения 700 кв.м, площадь 2-го этажа 150 кв.м. Высота потолков до 4 метров. Капитальное строение: под строением 1982, над пристройкой 2009. Материал стен – кирпич, перекрытия – железобетон. Строение собственная отопительная, парное водоснабжение, газ. Помещение расположено в Центральном Окружении Курска на транспортной магистрали. Имеется автостоянка на 20 автомобилей. Земля в аренде, строение в собственности. Цена за 1 кв.м – 45000 руб. Возможна продажа по частям – от 179 кв.м цена за 1 кв.м по согласованию.

баракпла.нет в Курске
 Продать здание в Курске
 Стоимость: 14200000 руб.
 Общая площадь: 440 кв.м.
 Район, адрес: ул. Карла Маркса
 Продать офисное помещение 440 м²/178. Продается этаж Мансарда 147 кв.м. – 3 этаж 145 кв.м. – подвал 131 кв.м. В хорошем состоянии. Земля в собственности. Под офисы, и любую вид деятельности. Своя стена, центр города. Принадлежит все подробности по телефону или при осмотре.
 Город: Курск
 18 декабря 2015 г. в 14:21
 объявление № 18-8011301
 Ответить на объявление

<http://kursk.barahla.net/realty/218/8011301.html>

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



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижимость / Курск

Офисное помещение, 260.7 м²

Размещено вчера в 10:58

Просмотров: всего 62, сегодня 18

Сдайте недвижимость быстрее!

- Применить размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Арендная плата: 111 300 руб./мес.

Арендодатель: Собственник

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город: Курск

Адрес: р-н Центральный, проспект Победы, 2

Сдам офисное помещение 260.7 м²

Аренда от собственника! Звонить на номер +39164164 с 09:30 до 17:30 по будням. Сдается в аренду помещение, расположенное на 1 этаже, общей площадью 260,7 м кв., находящееся по адресу: г. Курск, пр-т Победы, д.2. Возможна аренда отдельными площадями.

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_260.7_m_766662567

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижимость / Курск

Офисное помещение, 100 м²

Продайте недвижимость быстрее!

- Применить размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Цена: 1 700 000 руб.

Агентство: Агентство недвижимости «Золотая Середина» на Avito с декабря 2014

Контактное лицо: Денис

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город: Курск

Адрес: р-н Центральный, Катя Зеленой ул. 7

Продам офисное помещение 100 м² здания класса B

Предлагается торговое-офисное помещение в цокольном этаже в жилом массиве. Имеется парковка.

У агентства 500 объявлений

Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Все виды операций на рынке коммерческой, жилой и загородной недвижимости

Номер объявления: 724822151

[Написать продавцу](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделись](#)

Другие объявления агентства Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Все объявления агентства: 187

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_724822151

The image shows two screenshots of web pages. The top screenshot is from the Avito website, displaying a listing for an office space in Kursk. The listing includes a photo of the office interior, a description of the space (33 m², 2nd floor, 2 separate rooms), and contact information for the landlord, Dmitry Valentinovich. The bottom screenshot is from the Domofond.ru website, displaying a listing for an office space in the Central District of Moscow. The listing includes a description of the space (57.5 m², 1st floor), a price of 43,750 RUB, and a date of publication of 06/02/2016.

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33_m_337087958

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kursk-147776717>

8.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







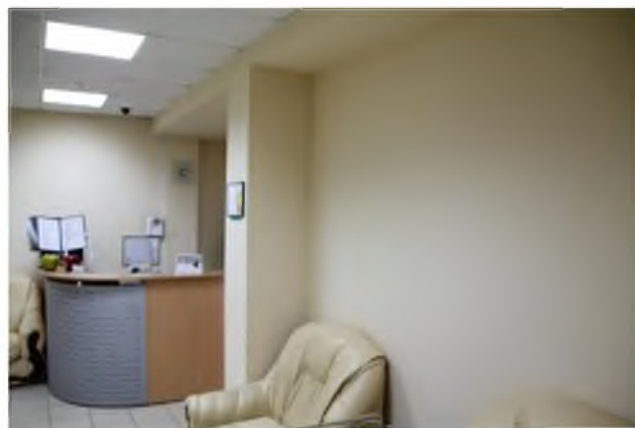




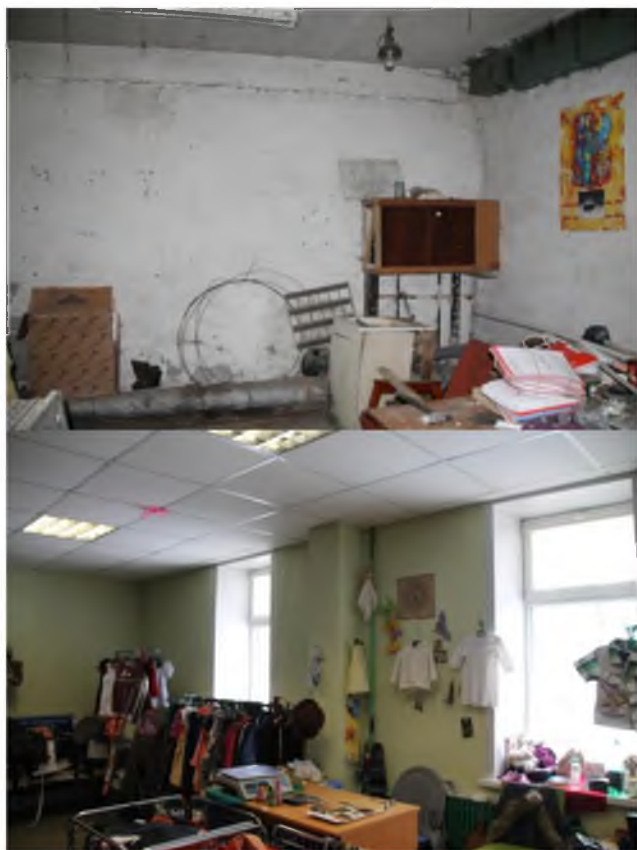
















Помещения 1-2 и 3 этажей







