

О Т Ч Е Т № 2066

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО «БЛАГОДАТНОЕ»

ЗАКАЗЧИК

ООО «Благодатное»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Консалтинговое Бюро «Императив»

Номер договора на оказание услуг по оценке

№15/07-01 от 15 июля 2019 г.

Дата составления отчета

«12» декабря 2019 г.

Курск 2019 год

Содержание отчета

Сопроводительное письмо	3
1. Основные факты и выводы	5
2. Задание на оценку	10
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
4. Этапы проведения оценки объекта оценки	16
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	18
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	20
7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.2 Перечень нормативно-правовых актов и учебно-методической литературы	21
7.3 Перечень интернет-сайтов	22
8. Описание объекта оценки	23
8.1 Анализ локального местоположения объекта оценки	24
8.2 Описание основных количественных и качественных характеристик объекта оценки	29
9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	39
9.1 Основные тенденции социально-экономического развития России	39
9.2. Социально-экономические условия в Курской области за последние годы.	43
9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	50
9.4. Обзор рынка объекта оценки	58
9.5. Анализ основных ценообразующих факторов	74
10. Анализ наиболее эффективного использования	76
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	78
11.1. Порядок проведения работ по оценке	78
11.2. Обзор подходов и методов оценки	78
11.3 Обоснование выбора подходов и методов для определения стоимости объекта оценки	84
12. Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества	87
12.1 Оценка движимого имущества затратным подходом	87
12.2 Оценка земельных участков сравнительным подходом	92
12.3 Оценка зданий и сооружений	103
12.3.1 Затратный подход	103
12.3.2 Сравнительный подход	114
13. Согласование результатов оценки	128
ПРИЛОЖЕНИЯ	136

№ _____

Конкурсному управляющему
ООО «Благодатное»
Манякину О.И.

Уважаемый Олег Иванович!

На основании договора №15/07-01 от 15 июля 2019 г. оценщиками ООО «КБ «Императив» была определена рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Благодатное».

Оценка выполнена по состоянию на «20» ноября 2019 года в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 № 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «АРМО».

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с частью 2 статьи 12 Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Анализ исходной информации рыночных данных, представленных в соответствующих разделах настоящего отчета, и отдельные части не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Благодатное», на дату оценки с учетом указанных допущений с учетом округлений составляет:

10 750 600 (Десять миллионов семьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС

или

9 192 833,33 (Девять миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот тридцать три) рубля (тридцать три) копейки без учета НДС

в том числе:

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, округленно, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
	Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная		
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	551 600	551 600,00

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, округленно, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	1 000	833,33
	Итого:	552 600	552 433,33
	Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82		
3	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	13 000	10 833,33
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	434 600	434 600,00
	Итого:	447 600	445 433,33
	Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г		
5	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	648 400	540 333,33
6	Навес	1 851 000	1 542 500,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	417 800	417 800,00
8	Резервуар	866 000	721 666,67
9	Резервуар	866 000	721 666,67
10	Резервуар	866 000	721 666,67
11	Резервуар	866 000	721 666,67
12	Резервуар	646 000	538 333,33
13	Резервуар	646 000	538 333,33
14	Резервуар	646 000	538 333,33
15	Резервуар	511 000	425 833,33
16	Резервуар	511 000	425 833,33
17	ТРК 2012 OCEAN/1Н/1, 000000115	325 000	270 833,33
18	электронасос, 000000116	42 100	35 083,33
19	электронасос, 000000117	42 100	35 083,33
	Итого:	9 750 400	8 194 966,67
	ВСЕГО:	10 750 600	9 192 833,33

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

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «КБ «Императив»

Шилина С. В.

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости, составлено на основании Отчета об оценке №2066 от «12» декабря 2019 г., выполненного по Договору оказания оценочных услуг №15/07-01 от 15 июля 2019 г. и подготовленного ООО «КБ «Императив».

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Благодатное», а именно:

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная					
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	105	3300	46:02:050601:213	45833,1
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	106	20,1	46:02:050701:187	-
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82					
1	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	107	23,5	46:07:100501:230	-
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	108	2600	46:07:100501:132	17000,23
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г					
1	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	104	35,5	43:03:060108:118	413911,67
2	Навес	-	115	46:03:060112:23	-
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	103	2500	46:03:060112:11	84999,77
4	Резервуар	-	50	46:03:060112:18	-
5	Резервуар	-	50	46:03:060112:19	-
6	Резервуар	-	50	46:03:060112:22	-
7	Резервуар	-	50	46:03:060112:17	-
8	Резервуар	-	25	46:03:060112:25	-
9	Резервуар	-	25	46:03:060112:16	-
10	Резервуар	-	25	46:03:060112:24	-
11	Резервуар	-	10	46:03:060112:27	-
12	Резервуар	-	10	46:03:060112:26	-
13	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	115	-	-	-
14	электронасос, 000000116	116	-	-	-
15	электронасос, 000000117	117	-	-	-

Таблица 1.2

Инспекция объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • осмотр объектов оценки; • анализ предоставленной Заказчиком информации (документации); • интервью с Заказчиком.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности ООО «Благодатное»
Сведения о собственнике Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Благодатное» (ООО «Благодатное») ИНН 4629047177, КПП 461101001, ОГРН 1024600952485 от 18.11.2002 г.; Юридический адрес: 305540, Курская область, Курский район, деревня Полевая
Наличие обременений, ограничений права	Залог ООО КБ «Конфиденс Банк» (договор об открытии кредитной линии №7114-2016 от 04.04.2016).
Цель оценки	Определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства, без учета обременений и ограничений
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа имущества на открытом рынке
Дата оценки	«20» ноября 2019 г.
Дата составления отчета	«12» декабря 2019 г.
Срок проведения оценки	До «12» декабря 2019 г. при условии исполнения обязательств Заказчиком, предусмотренных п. 2.1.2 договора №15/07-01 от 15 июля 2019 г.
Вид стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается
Проведенный анализ рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ социально-экономического развития Российской Федерации • Анализ политической и социально-экономической ситуации в Курской области • Анализ рынка объектов оценки

Результаты, полученные в процессе проведения оценки

Таблица 1.3

Согласование результатов оценки рыночной стоимости, полученных различными подходами

№ п/п	Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая рыночная стоимость, округленно, с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
		Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес		
	Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная								
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	-	-	551 600	1	Не применялся	551 600	551 600,00	
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	1 000	1	-	-	Не применялся	1 000	833,33	
	Итого:	1 000		551 600			552 600	552 433,33	
	Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82								
3	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	13 000	1	-	-	Не применялся	13 000	10 833,33	
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	-	-	434 600	1	Не применялся	434 600	434 600,00	
	Итого:	13 000		434 600			447 600	445 433,33	
	Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г								
5	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	781 000	0,42	552 400,00	0,58	Не применялся	648 400	540 333,33	
6	Навес	1 851 000	1	-	-	Не применялся	1 851 000	1 542 500,00	

№ п/п	Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая рыночная стоимость, округленно, с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
		Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес		
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	-	-	417 800	1	Не применялся	417 800	417 800,00	
8	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	866 000	721 666,67	
9	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	866 000	721 666,67	
10	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	866 000	721 666,67	
11	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	866 000	721 666,67	
12	Резервуар	646 000	1	-	-	Не применялся	646 000	538 333,33	
13	Резервуар	646 000	1	-	-	Не применялся	646 000	538 333,33	
14	Резервуар	646 000	1	-	-	Не применялся	646 000	538 333,33	
15	Резервуар	511 000	1	-	-	Не применялся	511 000	425 833,33	
16	Резервуар	511 000	1	-	-	Не применялся	511 000	425 833,33	
17	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	325 000	1	-	-	Не применялся	325 000	270 833,33	
18	электронасос, 000000116	42 100	1	-	-	Не применялся	42 100	35 083,33	
19	электронасос, 000000117	42 100	1	-	-	Не применялся	42 100	35 083,33	
	Итого:	9 465 200		970 200			9 750 400	8 194 966,67	
	ВСЕГО:	9 479 200		1 956 400			10 750 600	9 192 833,33	

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Благодатное», на дату оценки с учетом указанных допущений с учетом округлений составляет:

10 750 600 (Десять миллионов семьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС

или

9 192 833,33 (Девять миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот тридцать три) рубля (тридцать три) копейки без учета НДС

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Задание на оценку

1. **Основание для проведения оценки:** договор №15/07-01 от 15 июля 2019 г.
2. **Объект оценки:** движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Благодатное», а именно:

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная					
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	105	3300	46:02:050601:213	45833,1
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	106	20,1	46:02:050701:187	-
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82					
1	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	107	23,5	46:07:100501:230	-
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	108	2600	46:07:100501:132	17000,23
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г					
1	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	104	35,5	43:03:060108:118	413911,67
2	Навес	-	115	46:03:060112:23	-
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	103	2500	46:03:060112:11	84999,77
4	Резервуар	-	50	46:03:060112:18	-
5	Резервуар	-	50	46:03:060112:19	-
6	Резервуар	-	50	46:03:060112:22	-
7	Резервуар	-	50	46:03:060112:17	-
8	Резервуар	-	25	46:03:060112:25	-
9	Резервуар	-	25	46:03:060112:16	-
10	Резервуар	-	25	46:03:060112:24	-
11	Резервуар	-	10	46:03:060112:27	-
12	Резервуар	-	10	46:03:060112:26	-
13	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	115	-	-	-
14	электронасос, 000000116	116	-	-	-
15	электронасос, 000000117	117	-	-	-

3. **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059319 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059309 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059308

- от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059311 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059318 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059312 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059310 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059313 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059314 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059315 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059316 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059317 от 14.06.2013 г.;
- Копия технического паспорта, составленного по состоянию на 08.04.2011 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АР №004245 от 03.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АР №004244 от 03.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №048847 от 31.05.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №048873 от 31.05.2013 г.;
- Справка с характеристиками.

4. **Имущественные права на объект оценки:** право собственности.
5. **Субъект права:** ООО «Благодатное» (ИНН 4629047177);
6. **Ограничения (обременения) права:** Залог ООО КБ «Конфиденс Банк» (договор об открытии кредитной линии №7114-2016 от 04.04.2016).;
7. **Цель оценки:** Определение стоимости имущества должника в ходе процедуры банкротства, без учета обременений и ограничений;
8. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** продажа имущества на открытом рынке. Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается;
9. **Вид определяемой стоимости:** рыночная;
10. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки:** право собственности;
11. **Дата оценки:** «20» ноября 2019 года;
12. **Дата составления отчета об оценке:** «12» декабря 2019 года;
13. **Осмотр:** полный, 20 «июля» 2019 г. и «11» ноября 2019 года;
14. **Срок проведения оценки:** до «12» декабря 2019 г. при условии исполнения обязательств Заказчиком предусмотренных п. 2.1.2. договора №15/07-01 от 15 июля 2019 г.;
15. **Допущения и ограничения, на которые должна основываться оценка:**

11.1 Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на 305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

оцениваемое имущество.

- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.

- Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.

- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

11.2 Отчет об оценке будет составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».

- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.

- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.

- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

- Оценщикам не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

- Оценочная деятельность является деятельностью по выработке (обоснованию) профессионального суждения оценщика о величине того или иного вида стоимости объекта оценки, и, методология этой деятельности, по сути является описательной, а не нормативной.

Численные значения коэффициентов, поправок, корректировок и т.п., используемых оценщиком, не могут, по определению, являться некоторыми «константами». Именно «дескриптивная природа» методологии оценочной деятельности позволяет Оценщику самостоятельно определить источник значений коэффициентов и корректировок («Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Авторы: Лейфер Л.А, Фролова Н.Н., Маслов С.А. Издание первое. Нижний Новгород, 2015, сайты «Статриелт»¹, сайт «Оценщики и эксперты»² и др.), руководствуясь своим опытом и анализом рынка объекта оценки.

¹ <https://statrielt.ru/>

² <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

3.Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3.1

Сведения о заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Благодатное»
Сокращенное наименование	ООО «Благодатное»
Юридический адрес	305540, Курская область, Курский район, деревня Полевая
ОГРН	1024600952485 от 18.11.2002 г.
ИНН/КПП	4629047177/461101001

Таблица 3.2

Сведения об оценщиках-исполнителях	
фамилия, имя, отчество оценщиков	Кубов Олег Валерьевич
номер контактного телефона	8 (4712) 39-40-71
почтовый адрес	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24
адрес электронной почты	olegku@yandex.ru
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельства о членстве в НП «АРМО» №1763-08 от «07» марта 2008 г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП №653682 от «16» ноября 2007 г. МГУТиУ
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №653682 от «16» ноября 2007 г. МГУТиУ; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности» в объеме 104 часа в ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации» 08.11.2010 г. ; Удостоверение о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности» в объеме 106 часов в ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации» 01.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности» в АНО ВО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» 07.11.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №005481-2 от 16 марта 2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №001649-1 от 29 декабря 2017 г.
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Кубов Олег Валерьевич) № 433-525-004871/19, выданный организацией: Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Период страхования с 03.02.2019г. по 02.02.2020г. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов) руб.
стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	
полное наименование	ООО «Консалтинговое бюро «Императив»
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1084632007151
дата присвоения ОГРН	02 июля 2008 г.
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24

**сведения о страховании
ответственности фирмы**

Страховой полис страхования ответственности №18510В4002433 от 9 октября 2018 г., период страхования с 18 октября 2018 г. по 17 октября 2019 г., размер страховой суммы - 100 000 000 (Сто миллионов) руб.00 коп.

Таблица 3.3

Сведения о привлеченных специалистах	
Полное наименование	Специалисты не привлекались
Место нахождения	
ОГРН	
Банковские реквизиты	

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членом) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не будут вмешиваться в деятельность Оценщиков и ООО «Консалтинговое бюро «Императив», с которым оценщики заключили трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки;

Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. Этапы проведения оценки объекта оценки

Процедура проведения оценки выполняется в определенной последовательности и включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Проведение интервью с Заказчиком.
4. Определение цели оценки и вида определяемой стоимости.
5. Проведение сбора необходимой информации об объекте оценки.
6. Изучение материалов и документов, предоставленных Заказчиком.
7. Анализ рынка объекта оценки.
8. Выбор возможных подходов и методов оценки.
9. Расчет стоимости объекта оценки выбранными подходами и методами оценки.
10. Сведение результатов, принятие заключения о стоимости объекта оценки.
11. Составление отчета по результатам проведенных расчетов стоимости.
12. Оформление отчета в соответствии с утвержденными стандартами оценки.

По результатам предварительных переговоров заключается договор на оценку, в котором указываются стоимость, сроки выполнения заказа, порядок взаиморасчетов. Далее, в случае необходимости, эксперт производит осмотр оцениваемого имущества, собирает недостающую для выполнения работ информацию, привлекает специалистов для проведения инструментальных исследований, а также технических или строительных экспертиз.

После получения требуемых сведений эксперт выполняет оценку имущества и составляет отчет об оценке, содержащий описание используемых методик, подробный расчет стоимости, сведения о квалификации ответственных исполнителей и опыте их профессиональной деятельности. В случае отсутствия разногласий между Заказчиком и Исполнителем подписывается Акт сдачи-приемки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Определение рыночной стоимости объекта оценки было проведено в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 № 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «АРМО».

6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.
- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.
- Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

Отчет об оценке будет составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».
- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.
- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.
- Оценщикам не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной

связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

▪ Оценочная деятельность является деятельностью по выработке (обоснованию) профессионального суждения оценщика о величине того или иного вида стоимости объекта оценки, и, методология этой деятельности, по сути является описательной, а не нормативной. Численные значения коэффициентов, поправок, корректировок и т.п., используемых оценщиком, не могут, по определению, являться некоторыми «константами». Именно «дескриптивная природа» методологии оценочной деятельности позволяет Оценщику самостоятельно определить источник значений коэффициентов и корректировок («Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А. Издание второе. Нижний Новгород, 2019, сайты «Статриелт»³, сайт «Оценщики и эксперты»⁴ и др.), руководствуясь своим опытом и анализом рынка объекта оценки.

³ <https://statrielt.ru/>

⁴ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки⁵

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059319 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059309 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059308 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059311 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059318 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059312 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059310 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059313 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059314 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059315 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059316 от 14.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №059317 от 14.06.2013 г.;
- Копия технического паспорта, составленного по состоянию на 08.04.2011 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АР №004245 от 03.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АР №004244 от 03.06.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №048847 от 31.05.2013 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 46 АО №048873 от 31.05.2013 г.;
- Справка с характеристиками.

⁵ источник: предоставлены Заказчиком

7.2 Перечень нормативно-правовых актов и учебно-методической литературы⁶

1. Гражданский Кодекс РФ, I и II часть от 30.11.94 N 51-ФЗ;
2. Градостроительный Кодекс от 07.05.98 N 73-ФЗ;
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. с изменениями и дополнениями;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
9. Г.И. Сычева, Е.Б. Колбачев, В.А. Сычев. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Ростов на Дону. «Феникс» 2003 г.;
10. В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. Оценка бизнеса. – СПб. ПИТЕР. 2002;
11. Е. И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С.-Петербург. Издательство СПбГТУ. 1997 г.;
12. В.М. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М. Дело. 1998 г.
13. В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. М. ИНФРА – М. 1997 г.;
14. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. С.-Петербург, 2000 г.;
15. Оценка бизнеса. Учебник. под ред. д.э.н. проф. А.Г. Грязновой. М. «Финансы и Статистика». 1998 г.;
16. В.В. Григорьев, И.М. Островкин. Оценка предприятия: имущественный подход. М. Дело. 2000 г.;
17. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М. Дело. 1997 г.;
18. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Оценка бизнеса: учебник. М. Финансы и статистика. 1998 г.;
19. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. - Оценка недвижимости. – М.: «Финансы и статистика», 2006. – 560 с.
20. Сборники Ко-Инвест;
21. Справочник оценщика недвижимости - 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов». Нижний Новгород, 2018.
22. Справочник оценщика недвижимости - 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов». Нижний Новгород, 2018.;

⁶ Источник: сеть Интернет, архив оценщика

23. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1». Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

7.3 Перечень интернет-сайтов⁷

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.ocenchik.ru/>;
3. <https://statrielt.ru/>;
4. <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>
5. <http://www.consultant.ru/>;
6. <https://raexpert.ru/>
7. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

⁷ Источник: сеть Интернет

8. Описание объекта оценки

Оценке подлежит движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Благодатное».

Состав объекта оценки:

Таблица 8.1

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная					
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	105	3300	46:02:050601:213	45833,1
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	106	20,1	46:02:050701:187	-
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82					
1	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	107	23,5	46:07:100501:230	-
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	108	2600	46:07:100501:132	17000,23
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г					
1	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	104	35,5	43:03:060108:118	413911,67
2	Навес	-	115	46:03:060112:23	-
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	103	2500	46:03:060112:11	84999,77
4	Резервуар	-	50	46:03:060112:18	-
5	Резервуар	-	50	46:03:060112:19	-
6	Резервуар	-	50	46:03:060112:22	-
7	Резервуар	-	50	46:03:060112:17	-
8	Резервуар	-	25	46:03:060112:25	-
9	Резервуар	-	25	46:03:060112:16	-
10	Резервуар	-	25	46:03:060112:24	-
11	Резервуар	-	10	46:03:060112:27	-
12	Резервуар	-	10	46:03:060112:26	-
13	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	115	-	-	-
14	электронасос, 000000116	116	-	-	-
15	электронасос, 000000117	117	-	-	-

Имущественные права на объект оценки: право собственности;

Субъект права: ООО «Благодатное»;

Ограничения (обременения) права: Залог ООО КБ «Конфиденс Банк» (договор об открытии кредитной линии №7114-2016 от 04.04.2016).

8.1 Анализ локального местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по следующим адресам:

1. Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная:

Большесолдатский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курской области России. Административный центр — село Большое Солдатское.

Район расположен в юго-западной части Курской области. Площадь 780 км², что составляет 2,7 % области. Район граничит на севере с Льговским и Курчатовским, на востоке — с Октябрьским, Медвенским и Обоянским, на юге — с Беловским и на западе — с Суджанским районами Курской области.

Основная река — Суджа.

Большесолдатский район расположен в поясе умеренно континентального климата с тёплым летом и относительно тёплой зимой. Почвы в основном чернозёмные тяжело-суглинистого грануметрического состава.

Численность населения 10 998 чел. На 01.01.2018 г.

Д. 1-я Касторная расположена в Любимовском сельсовете большесолдатского района.

Любимовский сельсовет — сельское поселение в Большесолдатском районе Курской области Российской Федерации.

Административный центр — село Любимовка.

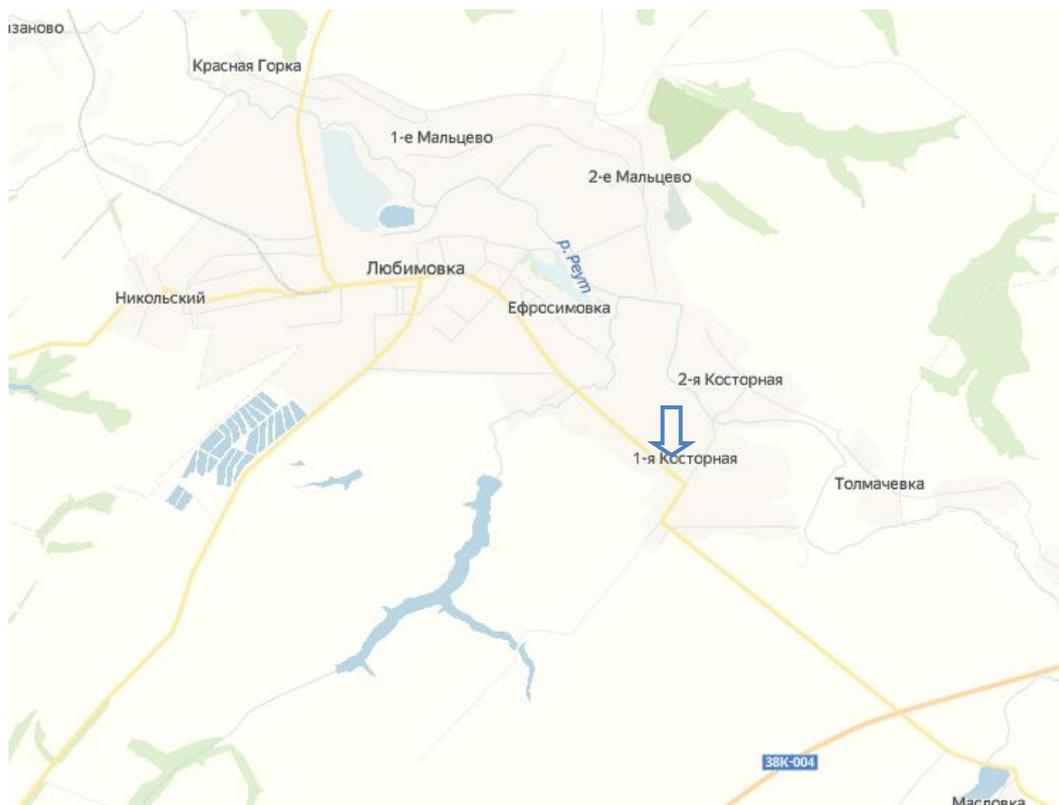


Рис. 8.1. Местоположения объекта оценки на карте Курской области⁸

⁸ <https://yandex.ru/maps>

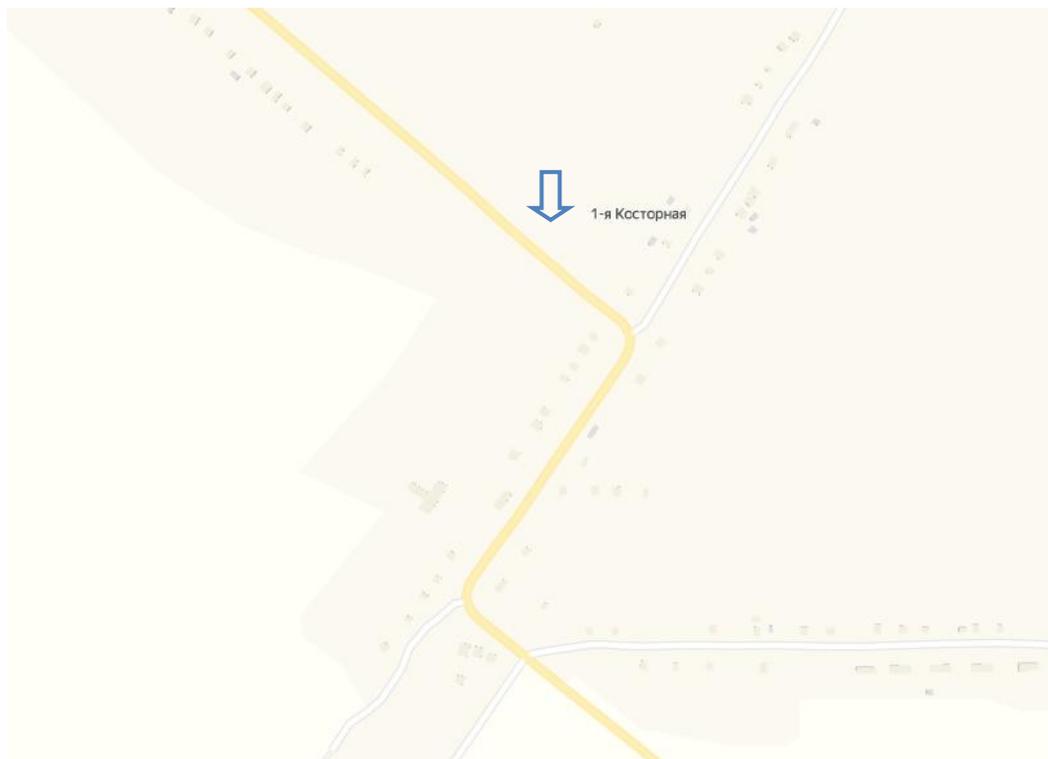


Рис. 8.2. Местоположения объекта оценки на карте Курской области⁸

Общая характеристика локального местоположения объекта оценки приведена в таблице 8.1.

Таблица 8.2.

Местоположение, удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен в центре д. 1-я Касторная на «красной линии» по дороге ведущей к с. Любимовка. Расстояние до с. Любимовка составляет около 3 км, до областного центра около 45 км. Объект оценки имеет удобные подъездные пути
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория заасфальтирована.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Застройка в непосредственной близости отсутствует
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которые оцениваются, и района в целом	Наличия расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки – не выявлено.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

2. Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82:

Золотухинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Золотухино.

Район расположен в северной части Курской области. Район граничит с Поныровским, Фатежским, Курским, Щигровским районами Курской области, а также с Орловской областью. Протяжённость района с севера на юг 44 км, с запада на восток — 40 км. Площадь — 1150 км² (10-е место среди районов), что составляет 3,7 % территории области.

Основные реки — Снова, Тускарь.

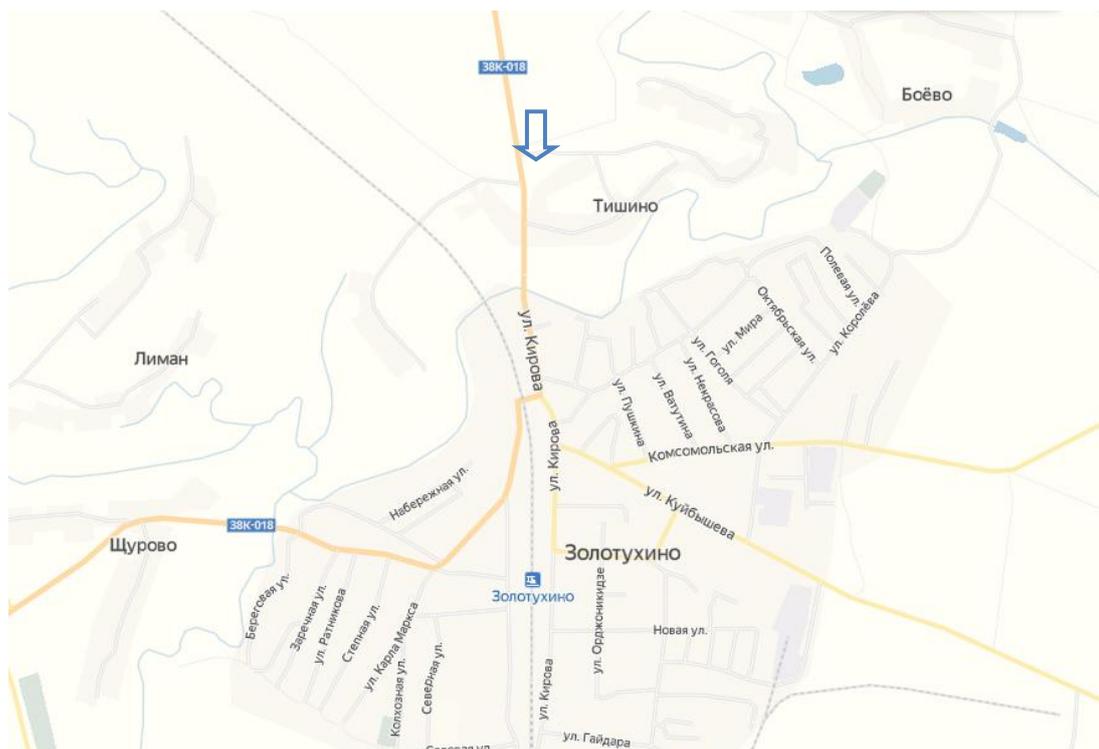


Рис. 8.3. Местоположения объекта оценки на карте Курской области⁹

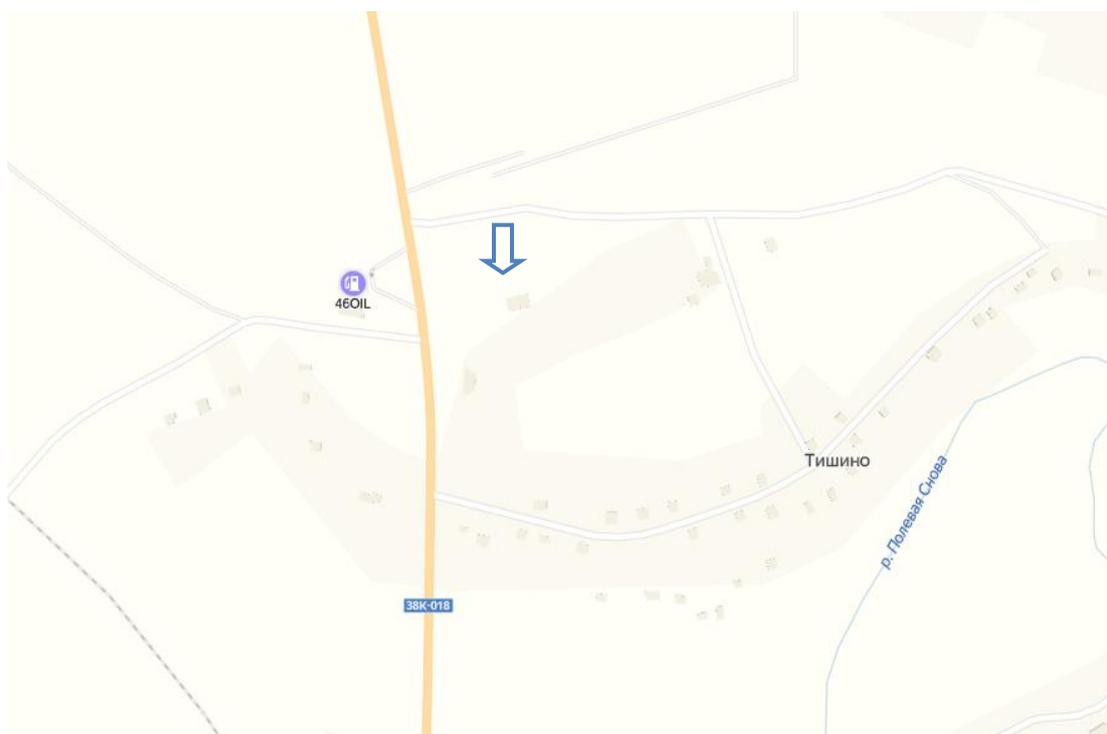


Рис. 8.4. Местоположения объекта оценки на карте Курской области⁹

⁹ <https://yandex.ru/maps>

Общая характеристика локального местоположения объекта оценки приведена в таблице 8.2.

Таблица 8.3.

Местоположение, удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен на окраине д. Тишино на «красной линии» по дороге ведущей в п. Поньри. Расстояние до районного центра п. Золотухино составляет около 1 км, до областного центра около 45 км. Объект оценки имеет удобные подъездные пути
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория заасфальтирована.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность окружающей застройки низкая, относительно рядом расположено несколько зданий производственно-складского назначения, а через дорогу действующая АЗС.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которые оцениваются, и района в целом	Наличия расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки – не выявлено.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3. Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г:

Глушковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курской области России. Административный центр — посёлок городского типа Глушково.

Район расположен в юго-западной части Курской области, на севере граничит с Рыльским районом, на востоке — с Кореневским, на юге и западе с Украиной. Площадь 851 км² (21-е место среди районов). Протяжённость района с севера на юг 22 км, с востока на запад 40 км.

Основные реки — Сейм, Снагость.

Население района на 01.01.2018 г. составляет 19 139 чел.

Объект оценки расположен в с. Званное Глушковского района Курской области.

Званновский сельсовет — сельское поселение в Глушковском районе Курской области Российской Федерации.

Административный центр — село Званное.

Численность населения на 01.01.2017 г. составляет 1959 чел.

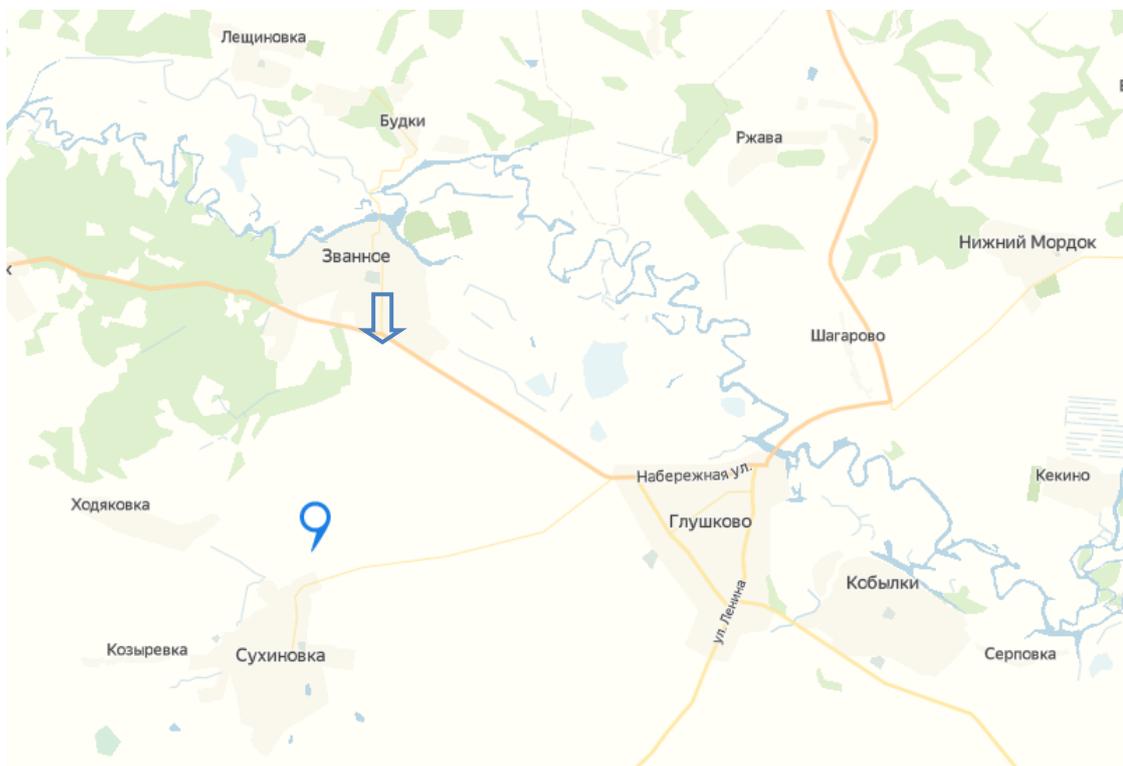


Рис. 8.5. Местоположения объекта оценки на карте Курской области¹⁰

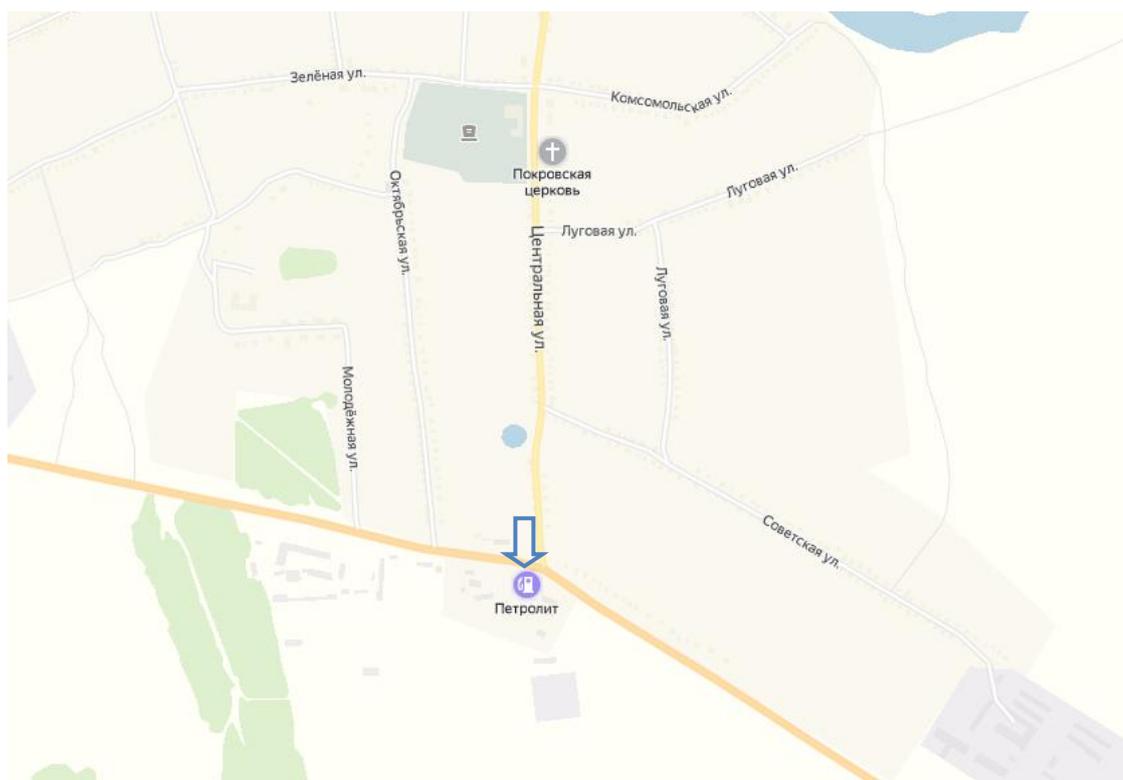


Рис. 8.6. Местоположения объекта оценки на карте Курской области¹¹

¹⁰ <https://yandex.ru/maps>

¹¹ <https://yandex.ru/maps>

Общая характеристика локального местоположения объекта оценки приведена в таблице 8.4.

Таблица 8.4.

Местоположение, удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен в с. Званное на «красной линии» по дороге ведущей в п. Теткино из районного центра. Расстояние до районного центра п. Глушково составляет около 5 км, до областного центра около 160 км. Объект оценки имеет удобные подъездные пути и хорошую транспортную доступность
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория заасфальтирована.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность окружающей застройки средняя, в непосредственной близости расположены здания производственно-складского и торгового назначения, через дорогу находятся индивидуальные жилые дома.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которые оцениваются, и района в целом	Наличия расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки – не выявлено.

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

8.2 Описание основных количественных и качественных характеристик объекта оценки

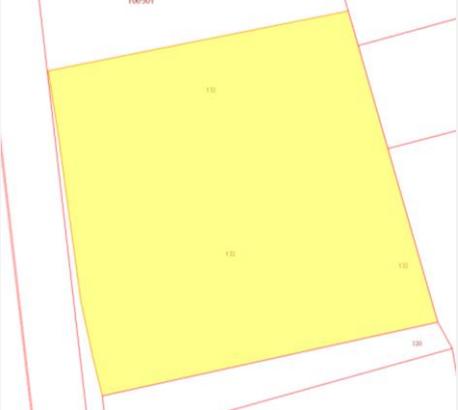
Краткое описание и характеристики объекта оценки, приведены ниже:

Таблица 8.5

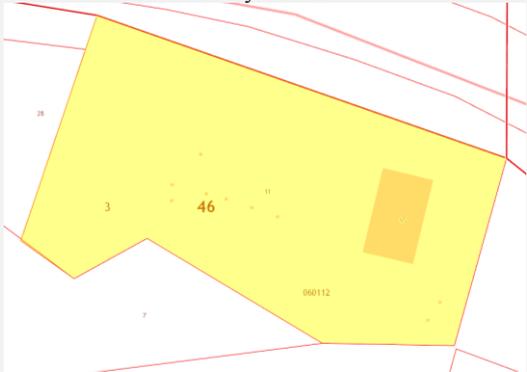
№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м./объем, м.куб./Длина, м	Описание
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	105	3300	Категория земель: земли населенных пунктов; кадастровая стоимость: 1 121 439,00 руб.; разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения; разрешенное использование по документу: Для размещения АЗС №92 Кадастровый номер - 46:02:050601:213 По информации https://pkk5.rosreestr.ru/ , данные о границах земельного участка отсутствуют
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	106	20,1	Кадастровый номер: 46:02:050701:187 Площадь – 20,1 кв. м., строительный объем – 60,3 куб. м. Фундамент кирпичный ленточный, Здание разрушено, остался один фундамент
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82				
1	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	107	23,5	Кадастровый номер: 46:07:100501:230 Площадь – 23,5 кв. м., строительный объем – 70,5 куб. м. Фундамент кирпичный ленточный, стены кирпичные, перекрытия - ж/б плиты, кровля рулонная. Здание в полуразрушенном состоянии, проемы и

305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м./объем, м.куб./Длина, м	Описание
				элементы отделки отсутствуют, стены частично разрушены.
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	108	2600	<p>Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; кадастровая стоимость: 1 147 562,00 руб.;</p> <p>разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения; разрешенное использование по документу: Автозаправочная станция. Кадастровый номер - 46:07:100501:132 План участка.¹²</p> 
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г				
1	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	104	35,5	<p>Площадь застройки – 48,2 кв. м., строительный объем – 161 куб. м., общая площадь - 35,5 кв.м. Фундамент бетонный, Стены и перегородки - блоки, перекрытие ж/б, кровля металлическая, отделка простая, коммуникации - подведены и подключены (Э, В, К, О). Кадастровый номер: 43:03:060108:118</p>
2	Навес	-	115	<p>На металлических столбах металлические перекрытия, отделка простая, коммуникации – электроснабжение, прочие работы - водосток Кадастровый номер: 46:03:060112:23</p>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	103	2500	<p>Категория земель: земли населённых пунктов; кадастровая стоимость: 1 162 125,00 руб.;</p> <p>разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть); разрешенное использование по документу:</p>

¹² <https://pkk5.rosreestr.ru/>

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м./объем, м.куб./Длина, м	Описание
				Под строительство автозаправочной станции. Кадастровый номер - 46:03:060112:11. План участка: ¹³ 
4	Резервуар	-	50	подземный горизонтальный стальной
5	Резервуар	-	50	подземный горизонтальный стальной
6	Резервуар	-	50	подземный горизонтальный стальной
7	Резервуар	-	50	подземный горизонтальный стальной
8	Резервуар	-	25	подземный горизонтальный стальной
9	Резервуар	-	25	подземный горизонтальный стальной
10	Резервуар	-	25	подземный горизонтальный стальной
11	Резервуар	-	10	подземный горизонтальный стальной
12	Резервуар	-	10	подземный горизонтальный стальной
13	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	115	-	топливораздаточная колонка металлическая, модульная
14	электронасос, 000000116	116	-	предназначен для перекачивания нефтепродуктов. Модель КМ-100-80-170Е
15	электронасос, 000000117	117	-	предназначен для перекачивания нефтепродуктов. Модель КМ-100-80-170Е

Данные о физическом износе приведены в разделе 12.1 и 12.3.1 настоящего отчета (таблица 12.4 и 12.19 соответственно).

Фотографии оцениваемого имущества приведены ниже:

¹³ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная



Общий вид



Общий вид



Фундамент здания АЗС



Фундамент здания АЗС



Фундамент здания АЗС



Фундамент здания АЗС



Территория



Фундамент здания АЗС

Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82



Общий вид



Общий вид



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС

Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г



Общий вид



Общий вид



Стелла



Резервуарный парк



Навес



ТРК 2012 OCEAN/1N/1, 000000115



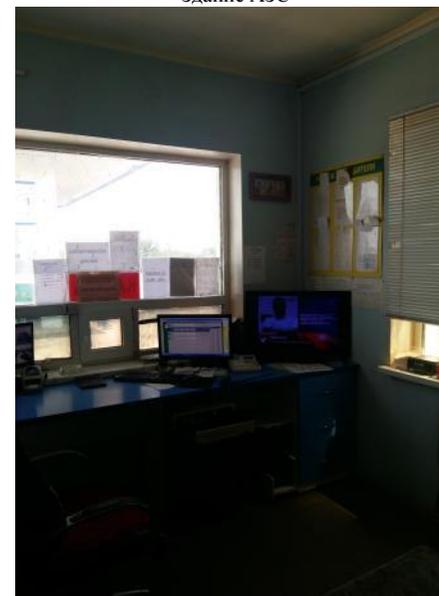
Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС



Здание АЗС

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития России ¹⁴

Таблица 9.1.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,8	5,9	1,2	1,1	1,0	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле 1). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

¹⁴ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080703>

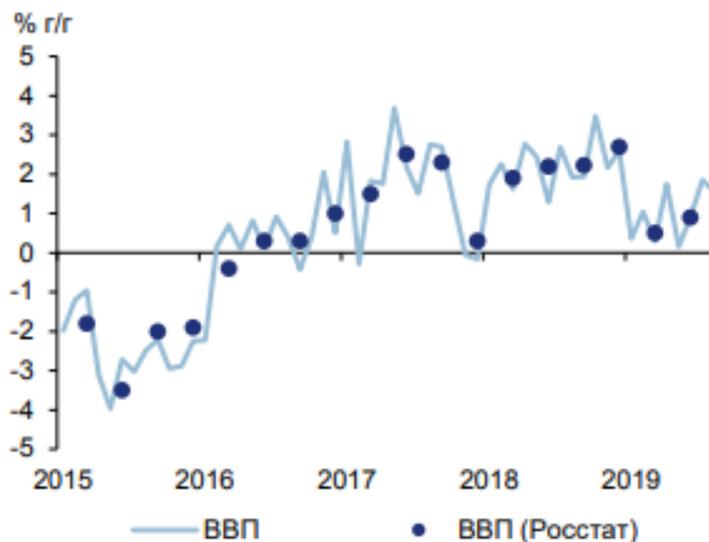


Рис 9.1. Динамика ВВП в 2015-2019 гг.

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России

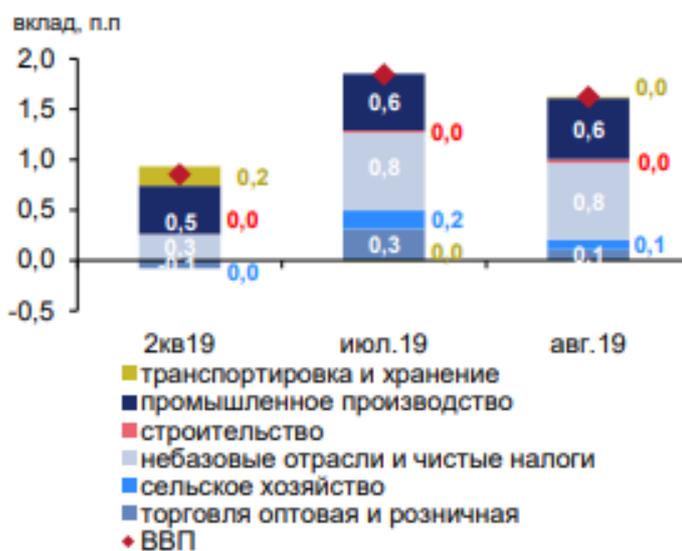


Рис 9.2. Вклад отраслей в динамику ВВП

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).



Рис 9.3. Темп роста оборота розничной торговли

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России



Рис 9.4. Динамика объема строительных работ

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

Рост производства продукции сельского хозяйства в августе замедлился до 2,8 % г/г после 5,9 % г/г в июле на фоне более раннего начала уборочной кампании в текущем году. Так, если на 1 августа намолот зерновых превышал уровень на аналогичную дату прошлого года на 17,1 %, то на 1 сентября положительный разрыв сократился до 5,8 % (данные Росстата). Также положительный вклад в динамику сводного индекса продолжал вносить сектор животноводства. В августе незначительно ускорилось производство скота и птицы на убой (до 2,2 % г/г в августе с 2,1 % г/г в июле) и молока (2,0 % г/г и 1,8 % г/г соответственно), производство яиц стабилизировалось на уровне прошлого года.

В сентябре продукция сельского хозяйства продолжала демонстрировать рост относительно прошлого года. По данным Минсельхоза России, по состоянию на 18 сентября сбор зерновых на 11,1 % превышает показатели прошлого года при росте объемов обработанных площадей на 7,3 % и более высокой урожайности (27,7 ц/га, на аналогичную дату прошлого года – 26,7ц/га). Урожай подсолнечника и сахарной свеклы значительно превышает прошлогодние (в 2,6 р. и на 19,6 % соответственно) при расширении объемов обработанных площадей подсолнечника (в 2,1 р.) и более высоких показателях урожайности сахарной свеклы (428,7 ц/га против 345,2 ц/га годом ранее). Сбор овощей и картофеля (без учета хозяйств населения) соответственно на 6,3 % и на 3,3 % выше уровней на аналогичную дату прошлого года.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.



Рис 9.5. Динамика реальной заработной платы

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция

В августе 2019 г. годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,31 % г/г после 4,58 % г/г месяцем ранее (-0,24 % м/м против 0,20 % м/м в июле), что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Август 2019 года»).

Монетарная инфляция в августе резко замедлилась (1,94 % м/м SAAR по сравнению с 2,80 % м/м SAAR в июле). Показатель находится на минимальных с первого полугодия

2017 г. уровнях, когда основным фактором замедления инфляции стал процесс бюджетной консолидации. Снижение темпов инфляции в августе носит широкий характер и касается как непродовольственных товаров² (до 0,16 % м/м SA после 0,24 % м/м SA месяцем ранее), так и услуг³ (до 0,17 % м/м SA после 0,22 % м/м SA в июле).

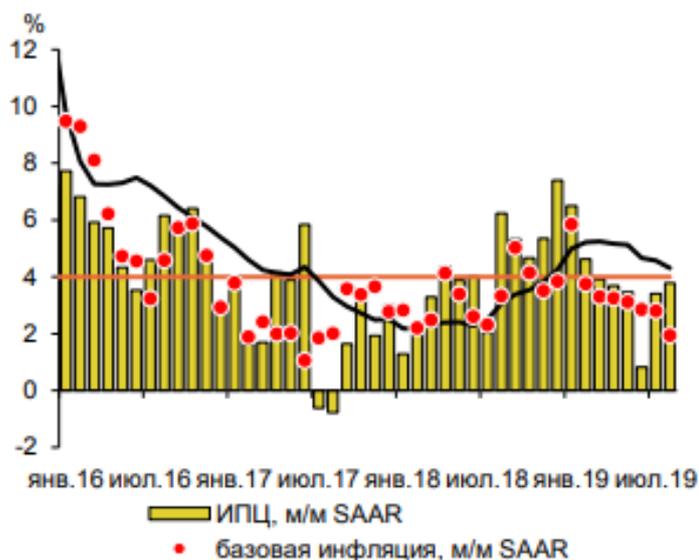


Рис 9.6. Динамика монетарной инфляции

Источник: данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в замедление инфляции в августе, как и ожидалось, внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции, темпы которого ускорились до -10,07 % м/м после -3,94 % м/м в июле. Однако годовые темпы продовольственной инфляции, несмотря на снижение, сохраняются на повышенных уровнях (4,98 % г/г в августе). К концу года ожидается нормализация темпов роста цен на продовольственные товары до 3,7 % по мере выхода из базы расчета разовых факторов, оказывавших повышательное давление на инфляцию в данном сегменте в конце 2018 года.

По итогам сентября Минэкономразвития России прогнозирует нулевой прирост потребительских цен в месячном выражении, что соответствует годовым темпам роста в 4,1%.

Дезинфляционный тренд в ближайшие кварталы сохранится на фоне замедления потребительского кредитования при слабой динамике ипотечного и корпоративного кредита. В целом по году Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 3,6-3,8 % г/г.

9.2. Социально-экономические условия в Курской области за последние годы.

Курская область лежит в центральной части Восточно-Европейской равнины на юго-западных склонах Среднерусской возвышенности и входит в состав Центрально-Черноземного экономического района Российской Федерации.

Территория области – 29,9 тыс. км² (0,18 % территории Российской Федерации) и 17% территории Центрально-Черноземного региона. Протяженность области с севера на юг - 171 км, с востока на запад - 305 км, общая протяженность границ - 1250 км. По оценке численность населения области на 1 декабря 2010 г. составила 1142,6 тыс. чел. и уменьшилась за январь-ноябрь на 6,0 тыс. чел. (за соответствующий период прошлого года – на 6,3 тыс. чел.).



Областной центр – город Курск, с численностью населения около 405,5 тыс. человек. Расстояние до Москвы 536 км, до Черного моря – 700 км.

Административно-территориальное деление области: 28 районов; 2807 населенных пунктов; 5 городов областного подчинения и 5 городов районного подчинения, 23 рабочих поселка.

Климат

Умеренно континентальный, благоприятен для ведения сельского хозяйства. Средняя температура января минус 7.7 – 9.5оС, июля +18.6 – 19.8оС. Среднегодовое количество осадков 584 мм, что характерно для зоны умеренного увлажнения. Период с положительной средней суточной температурой воздуха 220 – 235 дней. Продолжительность солнечного сияния за год 1775 часов (44% возможной).

Водные ресурсы

Курская область расположена в бассейнах рек Днепр и Дон - 78% и 22% территории области соответственно. В области имеется 902 реки, общая длина которых 8000 км. К наиболее крупным рекам относятся: Сейм, Псел, Свапа, Тускарь, Кшень. В Курской области насчитывается более 700 искусственных водоемов-прудов и водохранилищ, из которых 145 имеют объем воды более 1 млн. куб.м.

Почвы

В области выделяются два хорошо выраженных агропочвенных района: юго-восточный (большой) с преобладанием черноземов всех подтипов (более 69,5%) и северо-западный (меньший) с преобладанием серых лесных почв (25,7%). Для почвенного покрова характерно значительное проявление эрозионных процессов. Большая часть земель закислены и нуждаются в известковании.

Минерально-сырьевая база

Область расположена на территории крупнейшего в мире месторождения железной руды, Курской магнитной аномалии, которая обеспечивает сырьем российскую и зарубежную металлургию. Всего в Курской области разведано 8 месторождений железной руды.

Имеются большие запасы месторождений трепела, песка, известняка, глины, мела, которые используются для производства строительных материалов, извести и в цементной промышленности. Кроме того, в области существует 11 промышленно пригодных

месторождений фосфоритов с общими учтенными запасами 99 млн. тонн. Выявлены слабоминеральные хлоридо-натриевые воды (1,9 г/куб. дм). Всего разведано более 90 месторождений минералов.

Транспорт

Железнодорожный транспорт. Протяженность железных дорог на территории области составляет свыше 1100 км. На территории области имеется три крупных железнодорожных узла: Курск, Льгов, Касторное и 65 станций.

Автомобильный транспорт. Протяженность автомобильных дорог общего пользования составляет свыше 5,6 тыс. км. В пределах области проходят автомагистрали "Москва-Симферополь", "Курск-Борисоглебск", "Тросна-Лемешин".

Трубопроводный транспорт. Через территорию области проходит 6 магистральных газопроводов и 2 нефтепровода.

Воздушный транспорт. На территории области расположен Курский аэропорт, в составе которого находится пассажирский аэровокзал площадью 700 кв.м., летно-технические сооружения, взлетно-посадочные полосы.

Образование

В области действуют 24 учреждения высшего профессионального образования: 5 государственных вузов, 4 негосударственных, 15 филиалов различных высших учебных заведений России, в том числе 9 негосударственных. В вузах обучаются свыше 28 тысяч студентов по 87 специальностям и направлениям.

Социально-экономическое развитие Курской области¹⁵.

Промышленное производство

По итогам января-июня 2019 года индекс промышленного производства составил 100,1 % к аналогичному периоду 2018 года, в том числе в добыче полезных ископаемых – 101,8 %, в обрабатывающих отраслях – 96,8 %, в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 103,9 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 90,3 %.

В структуре отгруженных товаров, выполненных работ и оказанных услуг предприятиями промышленного комплекса Курской области удельный вес обрабатывающих производств составил 49,8 %; добычи полезных ископаемых – 32 %; обеспечения электрической энергией, газом и паром – 16,8 %; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,4 %.

Добыча полезных ископаемых

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

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

По итогам 1 полугодия 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года объем производства в добыче полезных ископаемых возрос на 1,8 % за счет увеличения выпуска окатышей Михайловским ГОКом.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

¹⁵ http://adm.rkursk.ru/index.php?id=2&mat_id=96806

Показатели деятельности в электроэнергетике определяются в основном планами Курской АЭС по ремонту и модернизации энергоблоков с целью повышения безопасности и продления сроков их эксплуатации.

В обеспечении электрической энергией, газом и паром индекс промышленного производства составил 103,9 %, что связано с увеличением выработки электроэнергии Курской АЭС. Филиалом АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция» в январе-июне 2019 года выработано 12135,0 млн. кВт.ч электроэнергии с ростом на 5,5 % к соответствующему периоду 2018 года.

Обрабатывающие производства

В структуре объема отгруженной продукции (работ, услуг) обрабатывающим комплексом региона производство пищевых продуктов и напитков занимает 50,4 %; лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 12,2 %; резиновых и пластмассовых изделий – 10,3 %; электрического оборудования – 5,4 %; бумаги и бумажных изделий – 4,4 %; компьютеров, электронных и оптических изделий – 2,7 %; прочих транспортных средств и оборудования – 2,5 %; химических веществ и химических продуктов – 2,2 %; текстильных изделий – 1,9 %.

Значительное влияние на результаты работы обрабатывающего комплекса оказали предприятия, проводящие системную работу по модернизации производства, совершенствованию технологий и освоению новых видов конкурентоспособной продукции («Фармстандарт-Лексредства», «Курскхимволокно», «Геомаш», «Энерготекс», «Композит», «КурскОбувь», «Курскрезинотехника» предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности, предприятия стройиндустрии).

За январь-июнь 2019 года в обрабатывающем комплексе индекс производства превысил уровень января-июня 2018 года в 9 отраслях, в том числе:

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 24,2 %;

в производстве прочих готовых изделий - на 69,0 %;

в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 21,8%;

в производстве химических веществ и химических продуктов – на 15,6 %;

в производстве кожи, изделий из кожи – на 11,0 %;

в металлургическом производстве – на 9,9 %;

в производстве мебели – на 3,2 %;

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 1,9 %;

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 1,7 %.

В пищевой и перерабатывающей промышленности, одной из ведущих отраслей области, увеличен выпуск свинины, говядины, маргарина, спредов, масла сливочного, продуктов зерновых для завтрака, кондитерских изделий, творога, сыров, комбикормов, вод минеральных и вод питьевых.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства по итогам января-июня 2019 года составил 97,0 %.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой в живом весе 248,8 тыс. тонн (91,7 % к январю-июню 2018 года), молока – 148,4 тыс. тонн (100,7 %), яиц – 78,7 млн. штук (91,0 %).

В сельскохозяйственных организациях в июне 2019 года по сравнению с июнем 2018 года произошло увеличение производства скота и птицы на убой (в живом весе) - на 3,1%; уменьшение производства молока - на 1,4%.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на конец июня 2019 года составило 169,1 тыс. голов или на 0,5 % меньше по сравнению с аналогичной датой 2018 года, из него коров – 55,0 тыс. голов (на 1,5 % меньше). Поголовье свиней возросло на

9,6 % и составило 2018,6 тыс. голов, овец и коз – на 9,4 % (148,8 тыс. голов), поголовье птицы уменьшилось на 16,5 % (8631,1 тыс. голов).

Инвестиции

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

Проводится работа по созданию индустриальных (промышленных) парков.

Реализуются инвестиционные проекты крупных промышленных предприятий: ПАО «Михайловский ГОК», филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция», АО «Курский завод КПД им. А.Ф.Дериглазова» и других.

В агропромышленном комплексе реализуются крупные инвестиционные проекты по строительству животноводческих комплексов и перерабатывающих предприятий в районах области (ООО «Агропромкомплектация-Курск», ООО «Агропромышленный холдинг «Мираторг», ООО «Грибная радуга» и ряда других).

В целом по области в январе-марте 2019 года инвестиции в основной капитал освоены в объеме 17,0 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций составляет 134,8 % к соответствующему периоду 2018 года. Основной прирост инвестиций обусловлен реализацией целого комплекса инвестиционных проектов в промышленности, сельском хозяйстве, социальной сфере.

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

Строительство

Работы по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2019 года выполнены в объеме 23,9 млрд. рублей (120,2 % к январю-июню 2018 года).

Сданы в эксплуатацию жилые дома площадью 247,0 тыс. кв. метров (111,7 % к январю-июню 2018 года). В январе-июне 2019 года застройщиками построено 2511 квартир и реализовано 1243 квартиры.

Продолжается строительство жилого поселка «Северный» в г. Курске (застройщик - АО «Курский завод КПД им. А.Ф. Дериглазова»). В январе-июне 2019 года введены в эксплуатацию 4 жилых дома общей площадью 49,0 тыс. кв. метров. В текущем году планируется ввод в эксплуатацию 5 многоквартирных жилых домов общей площадью 50,4 тыс. кв. метров.

В 2019 году на территории Суджанского района продолжено строительство 21 жилого дома арендного жилья с планируемым вводом их в эксплуатацию в текущем году.

В целом по Курской области в январе-июне 2019 года выдано 3771 ипотечных жилищных кредита (займа) на сумму 6408,4 млн. рублей. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (займов) в области уменьшилось на 22 % в сравнении с аналогичным периодом 2018 года. Процентная ставка по ипотечным кредитам (займам) в январе-июне 2019 года в Курской области составляла от 5,0 % до 17,0 % годовых.

АО «Курское областное ипотечное агентство» в январе-июне 2019 года выдало 55 ипотечных кредитов на сумму 32,12 млн. рублей. Привлечено в январе-июне 2019 года внебюджетных средств путем рефинансирования закладных 6,3 млн. рублей. Процентная

ставка в АО «Курское областное ипотечное агентство» составляет от 6,5 % до 12,9 % годовых.

Продолжается строительство социальных объектов на территории области: средних общеобразовательных школ по проспекту В.Клыкова в г. Курске и в г. Железногорске; дошкольной образовательной организации в г. Курске по проспекту А. Дериглазова, дома культуры в п. им. К.Либкнехта Курчатовского района; физкультурно-оздоровительных комплексов в Глушковском, Пристенском и Суджанском районах, шести фельдшерско-акушерских пунктов в Беловском, Большесолдатском, Пристенском, Дмитриевском (2 ФАП) и Медвенском районах. Ввод в эксплуатацию шести ФАПов планируется в текущем году.

В августе 2019 года с вводом в эксплуатацию палатного блока на 340 коек восьмизэтажного лечебно-хирургического корпуса с отделениями функциональной диагностики, эндоскопическим, урологическим, торакальным, абдоминальным УЗИ строительство Курского областного онкологического диспансера будет полностью завершено.

Потребительский рынок

В январе-июне 2019 года в области реконструировано и введено в эксплуатацию 105 предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, что позволило создать около 400 новых рабочих мест.

В городах и районах области с начала 2019 года проведено 195 ярмарок-продаж, в том числе в рамках заключенных Соглашений о сотрудничестве с другими регионами и государствами, а также договоров с местными товаропроизводителями.

В январе-июне 2019 года темп роста оборота розничной торговли составил 102,6 % против 105,0 % в январе-июне 2018 года.

Основную часть оборота розничной торговли (91,3 %) формируют торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в стационарной сети (вне рынка), объем продаж которых в январе-июне 2019 года увеличился на 3,2 % к соответствующему периоду прошлого года и составил 98,7 млрд. рублей.

В январе-июне 2019 года в структуре оборота розничной торговли доля непродовольственных товаров составила 50,8 % (в январе-июне 2018 года – 50,9 %).

Оборот общественного питания в январе-июне 2019 года составил 3,3 млрд. рублей с ростом на 5,8 % к январю-июню 2018 года.

Оказано платных услуг населению области на сумму 28,0 млрд. рублей со снижением на 0,9 % к январю-июню 2018 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июне 2019 года к декабрю 2018 года составил 102,99 % против 103,18 % в июне 2018 года, в том числе на: продовольственные товары – 104,45 % (в июне 2018 года – 104,27 %), непродовольственные товары – 102,22 % (в июне 2018 года – 103,1 %), платные услуги – 101,91 % (в июне 2018 года – 101,3 %).

В июне 2019 года стоимость минимального набора продуктов питания составила 3795,18 рублей (3 место среди регионов ЦФО), что ниже, чем в среднем по России – 4367,04 рублей).

Уровень жизни населения

Уровень среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций за январь-май 2019 года составил 30,96 тыс. рублей с ростом на 7,1 % к январю-маю 2018 года. По основным видам экономической деятельности уровень среднемесячной заработной платы в январе-мае 2019 года составил: сельское хозяйство – 28,7 тыс. рублей с ростом на 6,5 %; обрабатывающие производства – 29,8 тыс. рублей с ростом на 7,7 %; строительство – 31,5 тыс. рублей с ростом на 12,8 %; транспортировка и хранение – 31,4 тыс. рублей с ростом на 6,2 %; торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 26,9 тыс. рублей с ростом на 9,1 %.

Среднемесячная заработная плата одного работника в сфере образования в январе-мае 2019 года возросла на 6,4 % к аналогичному периоду 2018 года и составила 24,8 тыс. рублей, в области здравоохранения и социальных услуг - на 5,4 % и составила 30,7 тыс. рублей.

Труд и занятость

Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июля 2019 года увеличилась по сравнению с соответствующей датой 2018 года на 219 человек и составила 4949 человека; уровень регистрируемой безработицы составил 0,81 % (на 1 июля 2018 года – 0,76 %).

Заявленная работодателями в органы службы занятости потребность в работниках в июне 2019 года составила 7774 единиц, что на 8,7 % больше аналогичного показателя прошлого года. Напряженность на рынке труда на 1 июля 2019 года составила 0,6 человека на одну заявленную вакансию.

По состоянию на 1 июля 2019 года пособие по безработице получали 4165 человек; средний размер пособия по безработице составил 7146,47 рублей.

Таблица 9.2.

Основные показатели социально-экономического развития Курской области по итогам января-июня 2019 года¹⁶

Наименование показателя	Ед. измерения	Январь-июнь 2019 года (отчет)	
		Курская область	Российская Федерация (справочно)
Естественный прирост, убыль	тыс. чел.	-3,5*	-180,4*
Миграционный прирост (снижение)	тыс. чел.	+1,19*	+115,5*
Смертность населения (без показателей смертности от внешних причин)	количество умерших на 100 тыс. человек	1502,9*	1198,9*
Темп роста (снижения) к соответствующему периоду предыдущего года	%	96,2*	98,1*
Индекс потребительских цен (все товары и услуги):			
Январь-июнь 2019 года к январю-июню 2018 года	%	106,11	105,07
июнь к декабрю 2018 года	%	102,99	102,46
Индекс промышленного производства	%	100,1	102,6
в том числе:			
добыча полезных ископаемых	%	101,8	104,0
обрабатывающие производства	%	96,8	101,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	103,9	100,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	90,3	101,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий	%	97,0	101,2
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	%	120,2	100,1
Индекс физического объема оборота	%	102,6	101,7

¹⁶ http://adm.rkursk.ru/index.php?id=1751&mat_id=96414

Наименование показателя	Ед. измерения	Январь-июнь 2019 года (отчет)	
		Курская область	Российская Федерация (справочно)
розничной торговли			
Индекс физического объема платных услуг населению	%	99,1	98,8
Начисленная номинальная средняя заработная плата одного работника	рублей	30955,7*	45690**
Темп роста начисленной номинальной средней заработной платы	%	107,1*	107,3**
Уровень официально зарегистрированной безработицы к экономически активному населению на 01.07.2019 г.	%	0,81	1,0

*за январь-май 2019 года

** оценка за январь-май 2019 года

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости¹⁷

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам. Исходя из триединства сущности недвижимости как товара на рынке недвижимости сформировались и активно действуют три сектора:

- развития (создания) объектов недвижимости;
- управления (эксплуатации) объектами недвижимости;
- оборота прав на ранее созданную недвижимость.

Основные признаки сектора развития (создания) объектов недвижимости в переходный период – это слабая изученность, недостаточность качественно отработанных технологий эффективного и экономичного строительства и, следовательно, долгосрочного спроса на строительное оборудование, материалы и др.

Сектор управления объектами недвижимости отслеживает степень влияния товарных характеристик объектов на их доходность, формирует запрос сектору развития на создание наиболее доходных типов объектов недвижимости. При недостаточной развитости сектора управления, что имеет место на отечественном рынке недвижимости, запрос сектору развития передается непосредственно из сектора оборота.

Сектор оборота прав на недвижимость формирует рыночную цену ее объектов.

Привлекательность, объем и динамика развития секторов зависят от связанных с ними финансовых потоков.

Часто выделяют в отдельный сектор процессы исследования развития рынка недвижимости как самоорганизующейся системы. Этот сектор связан со всеми тремя секторами функционирования рынка недвижимости, и его результаты важны для всех секторов. В то же время он не может быть включен ни в один из них, так как исследование развития рынка недвижимости должно представлять обособленный и независимый взгляд на процесс развития и функционирования рынка недвижимости.

Рассмотрим субъектную структуру рынка (рис. 9.7). Экономическими субъектами рынка недвижимости являются покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели), профессиональные и институциональные участники рынка.

¹⁷ Данный раздел подготовлен на основе издания: А.Н.Асаул, С.Н.Иванов, М.К.Старовойтов Экономика недвижимости 3-е изд., исправ.-СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. http://proocenka.ru/doc.2k/ot2002/zet/Z_bazo.doc

Единый рынок недвижимости

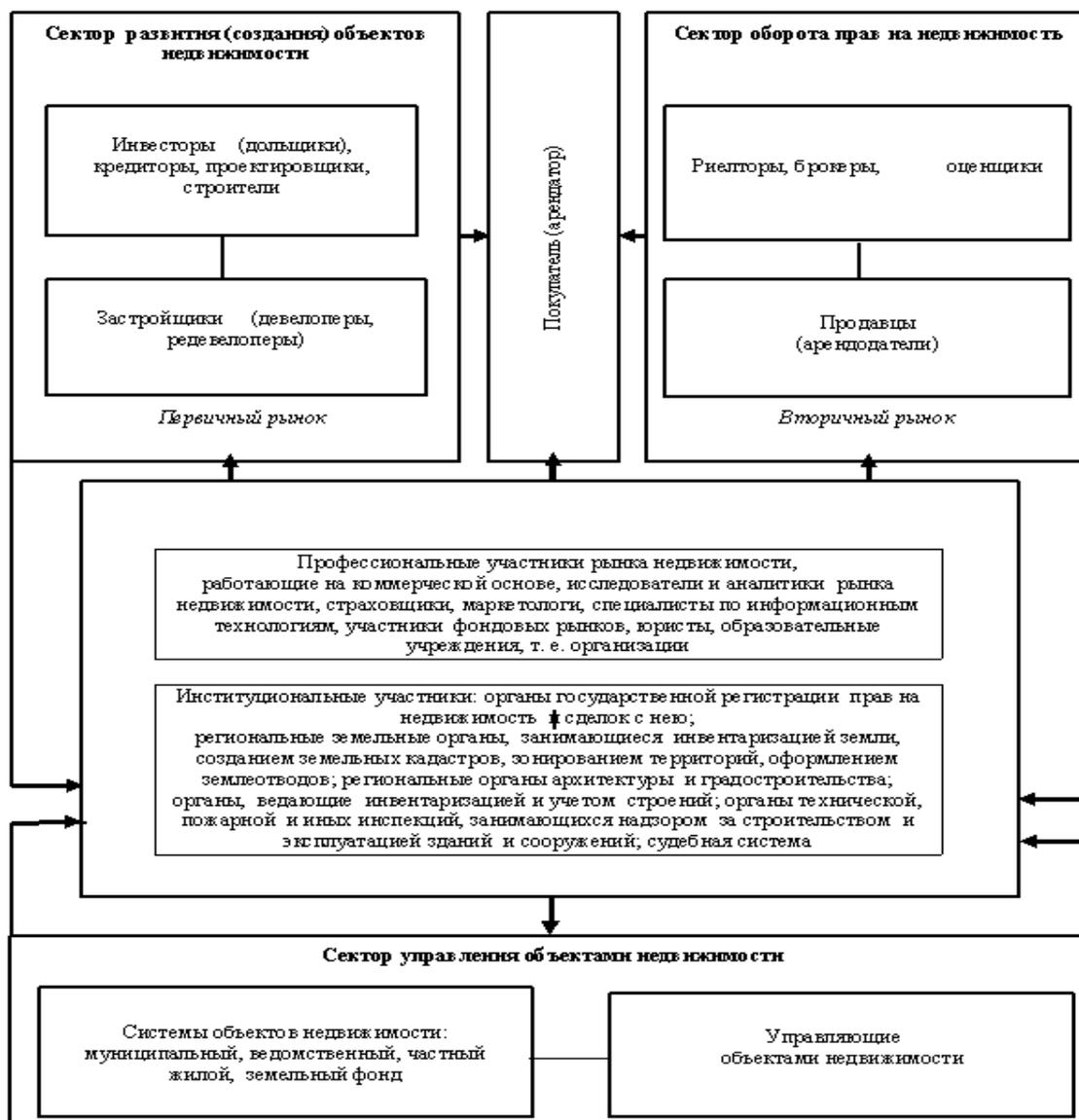


Рис 9.7. Субъектная структура рынка недвижимости

Покупатель (арендатор) – главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо, а также орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону. Именно для покупателей работает рынок недвижимости.

Продавец (арендодатель) – это любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости. В качестве продавца может выступать государство в лице специализированных органов управления собственностью.

Состав *профессиональных участников* рынка недвижимости определен перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

К *институциональным участникам*, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся:

- органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;

- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование (федеральные и региональные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра), зонирование территорий, оформление землеотвода;

- федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;

- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений, органы технической, пожарной и иных инспекций, занимающихся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений.

К *неинституциональным участникам*, работающим на коммерческой основе, относятся:

- *предприниматели*, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность на рынке в соответствии с законом;

- *инвесторы*, осуществляющие вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и других средств в форме инвестиций в объекты недвижимости;

- *риелторы (брокеры)*, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости;

- *застройщики*, владеющие на правах собственности или аренды участком земли и принявшие решение о создании и развитии объектов недвижимости с привлечением подрядчиков и соинвесторов;

- *девелоперы*, разрабатывающие функциональную концепцию объекта недвижимости, включая надзор за ее воплощением;

- *редевелоперы*, занимающиеся развитием и преобразованием территорий (вторичной застройкой);

- *заказчики*, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов. Ими могут быть как застройщики, так и назначенные ими лица (инвесторы и др.);

- *страховщики*, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;

- *управляющие проектом*, выполняющие общее планирование, координацию и контроль за реализацией проекта от начала до завершения с целью удовлетворения требований заказчика и обеспечения осуществимости проекта с функциональной и экономической точек зрения, а также завершения строительства в заданный срок в рамках утвержденной сметы и в соответствии с установленными стандартами качества;

- *управляющие недвижимостью*, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объектов недвижимости;

- *оценщики объектов недвижимости*, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов недвижимости;

- *финансисты (банкиры)*, занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;

- *аналитики*, выполняющие исследование рынка недвижимости и подготовку информации для принятия стратегических решений по его развитию;

- *участники фондового рынка*, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищных облигаций, пулов закладных при ипотечном кредитовании и пр.);

- *маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе*, продвигающие объекты и услуги на рынке недвижимости;
- *специалисты по информационным технологиям*, обслуживающие рынок недвижимости, информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;
- *юристы*, осуществляющие юридическое сопровождение операций на рынке недвижимости;
- *специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала*;
- *другие* – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

На практике рынок недвижимости часто делят по способу совершения сделок на первичный и вторичный.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными), а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу объектов в оборот прав собственности на рынке недвижимости.

Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты, как правило, длительное время эксплуатируются на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации, но возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках различны.

Так, при падении спроса на объекты недвижимости вторичный рынок может достаточно гибко реагировать сокращением предложения и снижением цен, при котором нижняя граница определяется ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием уровня его доходов уровню текущих затрат на содержание объектов недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная: нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение. В строительный процесс вовлечен ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов, поэтому прекратить строительный процесс мгновенно невозможно. Также невозможно быстро увеличить предложение – процесс создания объектов недвижимости занимает месяцы и даже годы. Предложение на первичном рынке является абсолютно неэластичным в краткосрочном периоде.

Первичный и вторичный рынки влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка являются своеобразным ориентиром, показывающим, насколько рентабельно новое строительство при существующем уровне затрат.

Развитие рынка недвижимости определяется:¹⁸

- Экономическим ростом или ожиданиями такого роста;
- Финансовыми возможностями для приобретения недвижимости;
- Взаимосвязью между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

¹⁸ Печенкина В.В., Кашина Е.В., Березовская Р.Э. Экономика недвижимости, ФА по образованию и науке РФ ФГОУ высшего профессионального образования «Сибирский Федеральный Университет» Институт Градостроительства и Региональной Экономики Кафедра «Экономика и предпринимательство в строительстве» http://files.lib.sfu-kras.ru/ebibl/umkd/2022/u_presentation.pdf

Классификация объектов недвижимости¹⁹

Основной целью классификации объектов недвижимости является выделение сегментов рынка недвижимости, различающихся по закономерностям ценообразования и бизнес-процессов. Объекты недвижимости можно классифицировать по различным признакам (рис. 9.8).



Рис 9.8. Признаки классификации объектов недвижимости

Морфотипы объектов недвижимости — это формы объемно-пространственной организации застройки, соответствующие определенным количественным параметрам и некоторым устоявшимся качественным параметрам. К количественным параметрам относятся, прежде всего, плотность застройки, средняя этажность и процент застройки; к качественным — отличительные архитектурно-конструктивные и иные особенности. Другие количественные и качественные параметры также относятся большей частью к приемам размещения зданий относительно друг друга на территории застройки (отношение к красным линиям кварталов, длина фасадов, вертикальное и горизонтальное расчленение и др.).

Основная роль морфотипов в том, что они являются для девелопера некими ограничениями на проект нового строительства: во-первых — административными (с точки зрения градостроительных норм), а во-вторых, и маркетинговыми (с точки зрения предпочтений потребителей к архитектурному облику, объемно-планировочным решениям объекта и устоявшимся функциональным форматам. Возможные основания разделения объектов недвижимости по юридическому статусу приведены на рис.9.9:

¹⁹ Данный раздел подготовлен на основе издания: «Анализ рынка недвижимости для профессионалов»/ Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009 г.



Рис 9.9. Пример классификации объектов недвижимости по юридическому статусу

При классификации объектов недвижимости по различным признакам, определяющим их **качество** проводится выделение групп однородных объектов как по характеристикам (физическим признакам, размерам, уровню отделки, уровню развития инфраструктуры, износу и т.д.), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Учет **местоположения** объектов недвижимости имеет ту же цель, что и типизация по качеству – уменьшение разброса цен в выборке. В свою очередь, указанный признак можно классифицировать далее по расположению относительно центра города, по расположению относительно основных транспортных магистралей, по окружению объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.).

Как правило, основным классифицирующим признаком, позволяющим осуществить дальнейший расчет показателей, необходимых в оценке стоимости недвижимости, является **функциональное назначение** объекта.

Категория функционального назначения — существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. Из нее вытекают:

- законодательно утвержденный набор норм землепользования, размещения, проектирования, строительства и эксплуатации каждой категории — технологических, технических, санитарных, противопожарных и др.;
- нормативные ставки аренды земли или иные затраты на права землепользования;
- базовые укрупненные показатели сметной стоимости строительства;
- особенности сдачи-приемки в эксплуатацию, сертифицирования под определенную деятельность, нормативные сроки эксплуатации;

- среднерыночные показатели сроков окупаемости, доходности, амортизации, ликвидности и других зданий и сооружений, сложным образом связанные, а зачастую неотделимые от соответствующих показателей для оборудования;
- особенности ценообразования, связанные с закономерностями профильного вида бизнеса.

При отнесении объекта к той или иной категории функционального назначения необходимо учитывать, что заявленное в предложении объекта функциональное назначение может быть не обоснованным, т.е. объект юридически и фактически может не соответствовать заявленному назначению, а, следовательно, и заявленной цене.

Основные сегменты рынка недвижимости, выделяемые в соответствии с функциональным назначением приведены на рис.9.10.

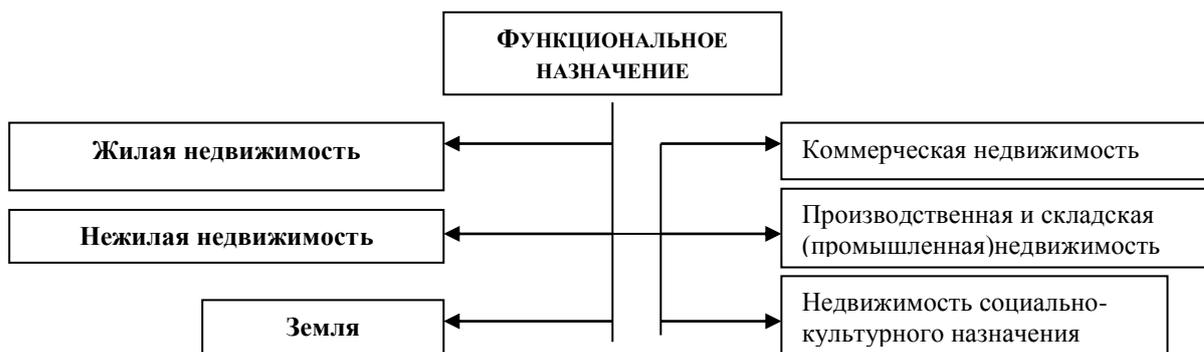


Рис 9.10. Пример классификации объектов недвижимости по назначению

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в зависимости от функционального назначения, как правило, является жилье, которое принято разделять на следующие группы:

- многоквартирные жилые дома и комплексы (жилые дома и комплексы, квартиры в многоквартирных жилых домах, помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);

- индивидуальные жилые дома с участками (домовладения) и комплексы (коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки, дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств), дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы), сблокированные коттеджи (таун-хаусы), дачи.

В рамках данного обзора рассмотрен сегмент нежилой недвижимости за исключением недвижимости социально-культурного назначения, который, практически, не развит, так как к нему относятся такие объекты, как здания правительственных, научно-исследовательских и образовательных учреждений, религиозные объекты и т.п.

Коммерческую недвижимость принято укрупненно разделять по назначению на следующие подвиды: офисная, торговая (ритейлинговая), общего (неопределенного) назначения.

К офисной недвижимости относятся помещения для коммерческой деятельности (за исключением производственной), в которую может входить и розничное обслуживание населения, как правило, на основе не так называемой публичной оферты, а персонально заключаемого договора. К ритейлинговой недвижимости относятся любые имущественные комплексы и отдельные объекты, предназначенные для соответственно лицензированного публичного розничного обеспечения населения товарами и услугами (собственно розничная торговля, общественное питание, развлечения, отдых, гостиничные услуги и т.д.).

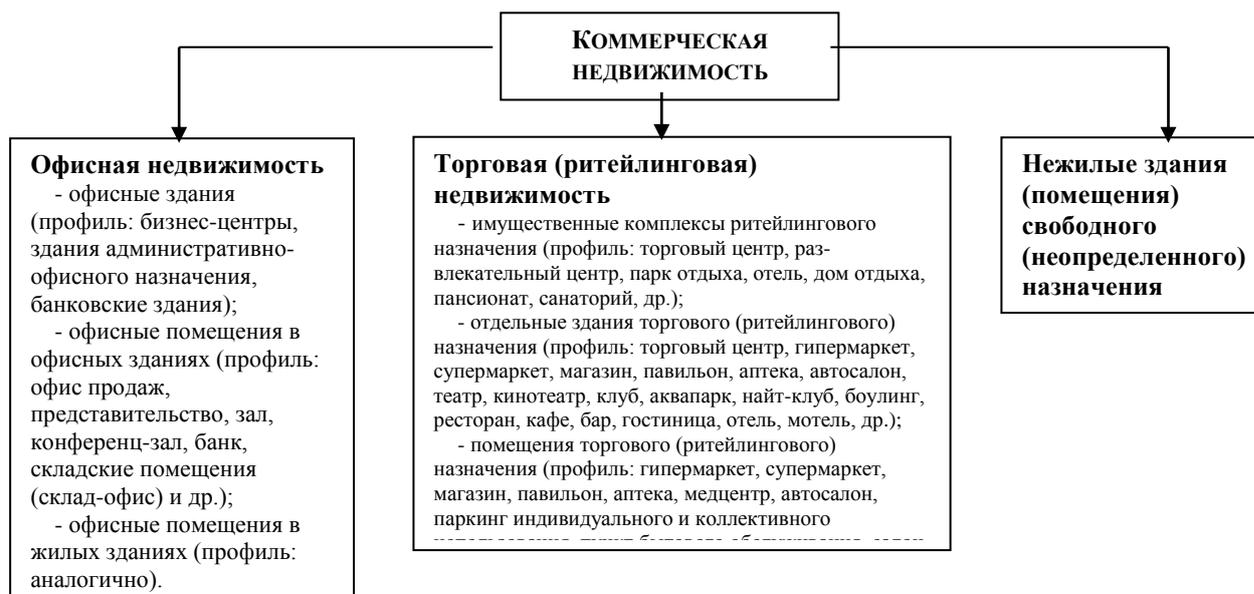


Рис 9.11. Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Позиционирование объекта на целевом рынке и определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объектов недвижимости, для чего необходимо предварительно выяснить, в какие сегменты рынка вписан оцениваемый объект.

В соответствии с заданием, оценке подлежит имущество АЗС.

Применительно к оцениваемому объекту как к недвижимому имуществу следует применить термин «коммерческая недвижимость».

Необходимо отметить, что наиболее развитый сегмент рынка нежилой недвижимости это «коммерческая недвижимость».

Коммерческую недвижимость принято укрупнено разделять по назначению на следующие подвиды:

- офисная,
- торговая (ритейлинговая),
- общего (неопределенного) назначения.

Согласно предоставленным документам, а также визуального осмотра, оцениваемое имущество предназначено для реализации топлива, т.е. торговая недвижимость со зданиями и сооружениями вспомогательного назначения.

К торговой недвижимости относятся помещения для коммерческой деятельности (за исключением производственной), в которую может входить и розничное обслуживание населения, как правило, на основе не так называемой публичной оферты, а персонально заключаемого договора. К ритейлинговой недвижимости относятся любые имущественные комплексы и отдельные объекты, предназначенные для соответственно лицензированного публичного розничного обеспечения населения товарами и услугами (собственно розничная торговля, общественное питание, развлечения, отдых, гостиничные услуги и т.д.).

Из всего многообразия типов недвижимости в настоящей работе произведен обзор рынка коммерческой недвижимости. Учитывая планировку оцениваемых объектов, их

использование, по нашему мнению, оцениваемые объекты будут позиционироваться в сегменте рынка торговой недвижимости.

В рамках данного обзора также рассмотрен сегмент земельных участков коммерческого назначения.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

Сегодня рынок земельных участков является одним из основных показателей строительной отрасли. Выбор земельного участка является одним из немаловажных и первых этапов в строительстве. Рынок земельных участков, достаточно гибко реагирует на спрос, предлагая участки в наиболее привлекательных местах, к тому же разнообразные по площади и целевому назначению.

Исследование проведено по земельным участкам, находящимся в открытой продаже в Курской области.

На формирование стоимости земли влияет ряд характеристик участка: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение.

Оцениваемые земельные участки предназначены для эксплуатации АЗС. Учитывая местоположение, а также исходя из задания на оценку, оцениваемый объект будет позиционироваться в сегменте разрешенного использования.

9.4. Обзор рынка объекта оценки

Рынок коммерческой недвижимости Курской области

Рынок коммерческой недвижимости Курской области представлен в большинстве своем тремя типами объектов: торговые, офисные, складские.

По виду собственности объекты в исследуемый период распределились следующим образом:

- 30% - муниципальные;
- 70% - частные.

По своим качественным характеристикам данные объекты могут быть отнесены к следующим классам:

1. Торговые.

Торговые центры, магазины торговые площади в магазинах, а также киоски и торговые павильоны.

Возраст объектов колеблется от одного года (встречаются предложения о продаже площадей в строящихся зданиях) до десяти лет и более. Уровень отделки колеблется, но, в последнее время, преобладают предложения о реализации объектов недвижимости с высоким уровнем отделки и повышенной комфортностью.

2. Офисные.

В основном, нежилые помещения в административно-офисных зданиях, приспособленных под офисы; довольно часто – нежилые помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, детские

305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

сады и т.д.) возраст от двух трех лет до 10 и более. Уровень отделки и комфортности средний. Существует ощутимый дефицит коммерческой недвижимости, изначально предназначенной под офисы. Количество новостроек весьма мало.

3. Складские.

Складские помещения могут быть дифференцированы по общей площади, сдаваемой в аренду, наличию коммуникаций, охраны, подъездных путей.

Стоимость коммерческой недвижимости, а также арендная плата, зависят от соотношения спроса и предложения на данные объекты, общего социально-экономического положения территории.

В данном случае на стоимость оказывало влияние:

- Дата постройки – прямо отражается на «сроке жизни» объекта недвижимости и, как следствие, на величине вложений в объект недвижимости, связанных с эксплуатацией объекта;

- Качество строительства объекта недвижимости – качество строительства является одним из важнейших критериев, причем повышенным спросом пользуются современные здания, построенные с использованием современных технологий и материалов как менее подверженные разрушающим факторам и отличающиеся более высоким качеством строительства нежели административно-бытовые корпуса, используемые в качестве коммерческой недвижимости, построенные в советский период;

- Качество отделочных работ – по степени значимости данный критерий равен качеству строительства в связи с тем, что инвестор намерен вкладывать капитал в привлекательные для потенциальных инвесторов объекты, вследствие чего застройщики уделяют значительное внимание качеству отделочных работ, в то время как собственники объектов недвижимости советской постройки вкладывают денежные средства в реконструкцию объектов права. Качество отделочных работ объекта недвижимости вносит весомый вклад в стоимость измерителя объекта недвижимости;

- Полезная и общая площадь объекта недвижимости – фактор связанный с целью использования объекта недвижимости для генерирования дохода для собственника посредством привлечения инвесторов;

- Расстояние до транспортных магистралей – для объектов коммерческой недвижимости весомый фактор (для складских помещений – один из самых основных);

- Наличие транспортных развязок и автомобильных стоянок непосредственно вблизи объекта недвижимости – в современном строительстве объектов коммерческой недвижимости (торговые центры, магазины, офисные помещения) данный фактор находит отражение в проектной документации, что увеличивает привлекательность объекта для потенциального инвестора;

- Земельный участок, его правовой статус.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Курской области показал, что уровень цен на объекты коммерческой недвижимости, а также ставок арендной платы, разбросан по диапазонам, это связано типом коммерческой недвижимости (офисная, торговая, складская), местоположением объекта недвижимости, качеством строительства, качеством отделочных работ и прочими факторами.

Большая часть предложений объектов коммерческого назначения приходится на областной центр. За пределами города Курска предлагается менее 20% от общего объема зданий и помещений, почти половина из которых сосредоточены в крупных городах области (Железногорск, Курчатов, Суджа и Фатеж). В остальных же населенных пунктах встречаются единичные предложения по продаже объектов. Данный факт говорит о неразвитости рынка коммерческой недвижимости в Курской области.

Больше всего предложений приходится на рынки торговой и офисной недвижимости, причем очень часто встречаются объекты с возможным использованием, как

под торговую, так и под офисную площадь. Производственно-складскую же недвижимость чаще всего предлагают обанкротившиеся предприятия, которые выставляют на рынок свои гигантские площади или целые производственные базы, не используемые по назначению несколько лет, состояние их плачевно, коммуникаций нет, здания требуют капитального ремонта.

Сделать качественный анализ ценовой ситуации на рынке коммерческой недвижимости Курской области затруднительно, так как имеются единичные предложения, разброс цен велик и достигает нескольких сотен процентов.

Во многих деревнях, поселках и городах Курской области можно видеть пустующие магазины, столовые, содержать которые стало экономически невыгодно. В таких населенных пунктах больше стараются арендовать помещения, что снижает риск вложения капитала. Стоимость аренды торговых помещений в большой степени зависит от покупательской способности населения и, следовательно, товарооборота магазина.

Найти предложения о сдаче в аренду производственно-складской недвижимости еще более затруднительно, т.к. большая часть технических помещений используется их обладателями под собственные нужды.

Оцениваемые здания, согласно предоставленных документов и визуального осмотра, предназначены для реализации топлива. Здания относятся к торговой. Оценщик провел анализ рынка аналогичных объектов в Курской области.

Для анализа подбирались аналоги наиболее сопоставимые по состоянию, площади, местоположению.

Таблица 9.3.

Предложения к продаже торговых зданий в Курской области

№ п/п	Район	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Курчатовский	Курская область, Курчатов	1 380 000	42	32 857	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-kurchatov-1460016048
2	Октябрьский	Курская область, Октябрьский район, с. Дьяконово	1 800 000	52	34 615	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-dyakonovo-1850464388
3	Железногорский	Курская область, г. Железногорск, ул. Ленина	4 600 000	85	54 118	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-zheleznogorsk-1143550081
4	Железногорский	Курская область, г. Железногорск, ул. Гагарина, 29	650 000	13	50 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-zheleznogorsk-168744529
5	Льговский	Курская область, г. Льгов, ул. Литейная, 21	400 000	17,7	22 599	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-lgov-1833853124
6	Кшенский	Курская область, пос. городского типа Кшенский, ул. Занина, 4А	590 000	60,7	9 720	https://www.avito.ru/kshenskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_60.7_m_v_p_kshenskiy_1271322448
7	Курский	Курская область, пос. 2-я Нижняя Медведица	3 500 000	104	33 654	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_na_znacheniya_104_m_1492525321
8	Курчатовский	Курская область, Курчатов, ул. Энергетиков, 47	2 500 000	100	25 000	https://www.avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_1820107204
9	Золотухинский	Курская область, с. Никольское	750 000	114	6 579	https://www.avito.ru/zolotuhino/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_114_m_1401415905
10	Золотухинский	Курская область, дорога 38К-018 (рядом с. Тазово)	3 500 000	100	35 000	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_vobodnogo_naznacheniya_1812169161
11	Льговский	Курская область, Льгов, Советская ул., 40	430 000	48	8 958	https://www.avito.ru/lgov/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_48_m_1192499902

	Минимальное значение стоимости			6 579	
	Скорректированное минимальное значение			8 958	
	Максимальное значение стоимости			54 118	
	Скорректированное максимальное значение			50 000	
	Среднее значение стоимости с учетом откорректированных максимального и минимального значений			28 045	
	Медиана			32 857	

Согласно вышеприведенной выборке, можно сделать вывод, что средняя стоимость объектов торговой недвижимости, сопоставимой с оцениваемой, в Курской области, составляет 28045 руб./кв.м. При этом удельная стоимость колеблется от 6579 до 54118 руб./кв.м.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком были отобраны аналоги наиболее сопоставимые по местоположению, состоянию и конструктивным особенностям.

Объекты оценки предназначены для реализации топлива. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости Курской области показал отсутствие объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

Рынок земельных участков Курской области

Рынок земельных участков в Курской области представлен в большинстве своем тремя категориями земель: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Существуют и другие категории земель, такие как:

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса;
- категория не установлена,

Каждая категория земель имеет собственное разрешенное использование.

По виду собственности объекты в исследуемый период распределились следующим образом:

- 40% - муниципальные;
- 60% - частные.

Стоимость земельных участков, зависит от соотношения спроса и предложения на данные объекты, общего социально-экономического положения территории.

В данном случае на стоимость оказывало влияние:

- Категория земель – один из важнейших факторов, связанный с целью использования земельного участка, для генерирования дохода;
- Разрешенное использование – в наибольшей степени влияет на стоимость земельного участка, т.к. напрямую отражает возможные направления деятельности собственника или арендатора.
- Местоположение и расстояние до транспортных магистралей – имеет непосредственное влияние на инвестиционную привлекательность объекта;
- Правовой статус.

В нашем случае объектом оценки являются земельные участки из категории земли населенных пунктов.

Среди земель населенных пунктов наибольшее число предложений зафиксировано в городе Курске (более 80%) и предназначаются они под зону торговли, складирования и мелкого производства. За пределами областного центра в основном предлагаются участки, расположенные на транспортных магистралях. Предлагают их использовать под строительство АЗС, гостиниц и торговой недвижимости. В границах районных городков предлагаются участки под торговую и складскую недвижимость. Если же рассматривать размеры участков, то так же имеется зависимость от местоположения. Большие участки

(более 1 га) предлагаются на окраинах областного центра и в Курской области. В районах на продажу в основном выставляют участки площадью 10-30 соток.

В диапазоне максимальных, также как и в диапазоне минимальных и средних цен, цена коммерческой земли в Курске значительно выше цены по области. Максимальное значение, зафиксированное в Курске в районе 15000 руб./кв.м., превышает максимальный показатель по области равный 7634 руб./кв.м. практически в 2 раза. Диапазон минимальных цен различается более чем в 5 раз, а средних более чем в 4 раза. Средняя рыночная стоимость продажи земель по области зафиксирована на уровне 1 232 руб./кв.м. Средняя стоимость продажи земель данного вида по городу зафиксирована на уровне 5 000 руб./кв.м. Такой разрыв цены, как и в предыдущих случаях, в основном определен местоположением участка.

Если говорить об активности данного рынка, то он развит только в областном центре. На расстоянии 20-30 км от областного центра предложения единичны. В основном приобретается муниципальная земля, которая до этого находилась в краткосрочной или долгосрочной аренде.

Оцениваемые земельные участки предназначены для коммерческой деятельности, а точнее эксплуатации АЗС. Оценщик провел анализ рынка подобных объектов в Курской области.

Для анализа подбирались аналоги наиболее сопоставимые по состоянию, площади, местоположению.

Таблица 9.4.

Предложения к продаже земельных участков коммерческого назначения в Курской области

№ п/п	Район	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Примечание	Источник информации
1	Медвенский	Курская область, р-н Медвенский, сельсовет Нижнереутчанский.	6 000 000	61 900	97	Разрешённый вид использования: под строительство автозаправочного комплекса. Кадастровый номер: 46:15:130901:30	https://kursk.cian.ru/sale/suburban/213383708/
2	Курский	Курская область д. Кукуевка.	3 500 000	10 000	350		https://kursk.cian.ru/sale/suburban/202390633/
3	Курский	Курская область, Курский район, Кукуевка деревня, ул. Промышленная	1 300 000	5 000	260		https://kursk.cian.ru/sale/suburban/203328963/
4	Рыльский	Курская область, Рыльский район, п. Зеленый Гай, д. 90	500 000	3 312	151	Разрешенное использование: для строительства АЗС.	https://www.avito.ru/rylsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_687329652#extended
5	Курский	Курская область, Курский район, Имени 1 Мая СНТ	3 000 000	36 700	82	Продается участок под производство, АЗС, автотехцентр, стоянку	https://kursk.cian.ru/sale/suburban/208072674/
6	Обоянский	Курская область, хутор Дрозды	350 000	13 000	27		https://www.avito.ru/medvenka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1473089307
7	Суджанский	Курская область, с.Бондарёвка, ул.Тимошенко, д.2	200 000	2 240	89		https://www.avito.ru/sudzha/zemelnye_uchastki/uchastok_22.4_sot._promnaznacheniya_815305151
8	Фатежский	Курская область, д. Новые Дворы	850 000	7 600	112		https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._promnaznacheniya_1813433446
9	Октябрьский	Курская область, Октябрьский район, на первой линии автодороги Курск-Рыльск	5 000 000	5 000	1 000		https://www.avito.ru/dyakonovo/zemelnye_uchastki/ucha

№ п/п	Район	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Примечание	Источник информации
							stok_50_sot._promnaznacheniya_1051394253
10	Курский	Курская область, д. 1-я Моква	7 500 000	15 000	500		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1040893530
11	Курский	Курская область, р-н Курский, Пашковский сельсовет, д. Чаплыгина	14 900 000	204 000	73		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_20.4_ga_promnaznacheniya_1591411142
12	Щигровский	Курская область, Щигровский район, Очистные сооружения	15 000 000	150 000	100		https://www.avito.ru/schigry/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1288798395
13	Льговский	Курская область, Льговский район, г. Льгов, ул. Примакова	350 000	1 100	318		https://www.avito.ru/lgov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_596526299
14	Курский	Курская область, д. Цветово 1-е	20 000 000	70 000	286		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_1783351200
15	Курский	Курская область, с. Лебяжье	2 500 000	10 000	250		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1821612425
16	Курский	Курская область, п. Юбилейный	1 100 000	2 400	458		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1461846063
17	Фатежский	Курская область, Фатежский район, д. Ржава	2 100 000	10 000	210	Разрешенное использование: для строительства АЗС.	https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_719937445
18	Курский	Курская область, д. 1-я Моква	280 000	1 100	255		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_

№ п/п	Район	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Примечание	Источник информации
							11_sot._promnaznacheniya_1356146401
19	Тимский	Курская область, п.Тим	7 000 000	14 000	500		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_1099583425
20	Глушковский	Курская область, пос.Теткино, ул Калинина, 4	995 000	1 000	995		https://www.avito.ru/tetkino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1025390029
21	Фатежский	Курская область, д. Новые Дворы	1 500 000	4 500	333		https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_1795072646
22	Курский	Курская область, Курский район, д. Большое Жирово	2 100 000	10 000	210	Разрешенное использование: для строительства АЗС и объектов придорожного сервиса	https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_720014001
23	Курский	Курская область, д. Моква 1-я, Сосновская ул.	2 600 000	5 000	520		https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1771218725
		Минимальное значение стоимости			27		
		Скорректированное минимальное значение			73		
		Максимальное значение стоимости			1 000		
		Скорректированное максимальное значение			995		
		Среднее значение стоимости с учетом откорректированных максимального и минимального значений			293		
		Медиана			252		

Согласно вышеприведенной выборке, можно сделать вывод, что средняя стоимость земельных участков, аналогичных оцениваемым, в районах Курской области, составляет 293 руб./кв.м. Разброс цен составляет от 27 до 1000 руб./кв.м.

Для целей оценки оценщиком были отобраны аналоги наиболее сопоставимые по местоположению, назначению, состоянию.

Рынок АЗС²⁰

Всего в России 15 000 АЗС, из них только около 35% принадлежит нефтяным компаниям, остальное – независимым. Но по показателю пролива (топливо, проданное через одну АЗС) пропорция обратная, нефтяники продают больше: их доля в продажах – около 60%.

Последние не проявляют особого желания обзаводиться новыми станциями и планируют увеличивать прибыль за счет совершенствования имеющихся АЗС.



Рис 9.12.

Основными игроками на российском рынке автозаправок являются компании «Роснефть», «Лукойл» и «Газпром нефть». Одна из самых крупных нефтегазовых компаний мира – «Роснефть», владеющая почти тремя тысячами (2897) станций по всей России, пока не раскрывает своих планов относительно развития розничного сектора. Руководство «Лукойла» в ближайшее время не планирует существенного расширения или сокращения сети своих фирменных АЗС, коих в России насчитывается более 2600. Представитель «Газпром нефти», владеющей сетью из более 1200 заправок, не исключает возможности покупки новых объектов, однако отмечает, что в приоритете компании – повышение эффективности уже действующих АЗС.

В то же время розничный рынок России представляет интерес для крупных иностранных игроков. Например, компания Shell, уже открывшая в нашей стране более 200 автозаправок, заявила о своем желании и готовности расширить сеть АЗС. Однако в масштабах страны речь идет только о точечных сделках – приобретении или открытии нескольких автозаправок.

По мнению экспертов, в настоящее время розничный заправочный бизнес не представляет особого инвестиционного интереса в силу низкой маржи. Если раньше даже при низком спросе прибыль достигала 35%, то сейчас этот показатель упал втрое. При этом затраты на содержание АЗС постоянно увеличиваются, и не всем предпринимателям удается обеспечить достаточную рентабельность бизнеса.

²⁰ По материалам сайтов <http://innnt.ru/blog/marketing/rynok-azs-v-rossii-igroki-usloviya-perspektivy/>, <https://kvedomosti.ru/news/o-situacii-na-toplivnom-rynke-12.html>, <https://www.kommersant.ru/doc/3983303>, http://www.7verst.ru/news/2019/07/01/toplivniy_rinok_rf.html

С резким снижением рентабельности сталкиваются и крупные сетевые игроки. Например, в 2017 году компания «Лукойл» была близка к тому, чтобы расстаться с третью своих фирменных автозаправок, однако впоследствии от этого решения отказалась. Как показывает международная практика, розничные продажи топлива не являются главным источником прибыли нефтяных корпораций, основной заработок обеспечивает оптовая торговля, благодаря которой вертикально-интегрированные компании доминируют на рынке и устанавливают свои правила игры.

Что касается независимых игроков, то им приходится приспособливаться и в буквальном смысле выживать. Одни переходят на работу по франшизе, другие заключают договоры с оптовыми поставщиками, соглашаясь реализовывать топливо за определенную комиссию, третьи работают над усовершенствованием своих заправок, расширяя ассортимент горючего и предоставляя дополнительные услуги и товары. Есть и такие предприниматели, которые идут на нарушение закона и торгуют контрафактными продуктами – таких случаев немало.

Чтобы иметь возможность развивать действительно независимую розницу, нужна государственная защита от действий монополистов и обеспечение равного доступа к нефтепродуктам всем игрокам рынка. С этой целью представители отрасли предлагают развивать биржевую торговлю на внутреннем рынке. Предприниматели жалуются, что отгрузок на бирже очень мало по сравнению с объемами на внебиржевом рынке. Предпринимателям также хотелось бы минимизировать административное вмешательство в ценообразование на рынке нефтепродуктов.

Продажа топлива на АЗС в России перестала быть прибыльной — маржа упала в десять раз, и, судя по всему, в стране намечается новый виток топливного кризиса. По данным журнала «Биржевой товарный рынок России», маржинальность торговли достигла нулевых значений. Так, прибыль от 92-го бензина составляет всего 50 коп. за литр, а 95-го — 2 руб.

Эксперты говорят, что такая тенденция связана с тем, что НПЗ в середине апреля перестали сдерживать оптовые цены на топливо, чтобы покрыть собственные убытки. В итоге стоимость бензина пошла вверх как на заправках, так и на бирже. В ситуацию вновь вмешались власти, в частности, Федеральная антимонопольная служба рекомендовала нефтяным компаниям увеличить продажи на внутреннем рынке. Только после этого цены на бирже пошли вниз, рассказывает президент Российского топливного союза Евгений Аркуша. И хотя в целом ситуация с продажей в рознице близка к критической, она еще может выправиться, полагает он: «Сократились объемы поставок топлива на рынок, открылся экспорт, который, конечно, более выгоден даже с учетом демпфера. Именно поэтому товар стал уходить за границу. На внутреннем рынке топлива стало меньше, к тому же на плановый ремонт встали нефтеперерабатывающие заводы.

Цены производителей на автомобильный бензин после их значительного снижения в первом квартале 2019 года на 25,5% и отсутствия изменения в апреле, в мае увеличились на 17,5%. Удорожание бензина отмечено почти во всех субъектах РФ, занимающихся производством автомобильного бензина (от 0,9% в Республике Саха (Якутия) до 35,5% в Ярославской области). Цены производителей на автомобильный бензин в Ленинградской и Сахалинской областях сохранились на уровне апреля 2019 года. Цены производителей с начала 2019 года сократились на 12,4%.

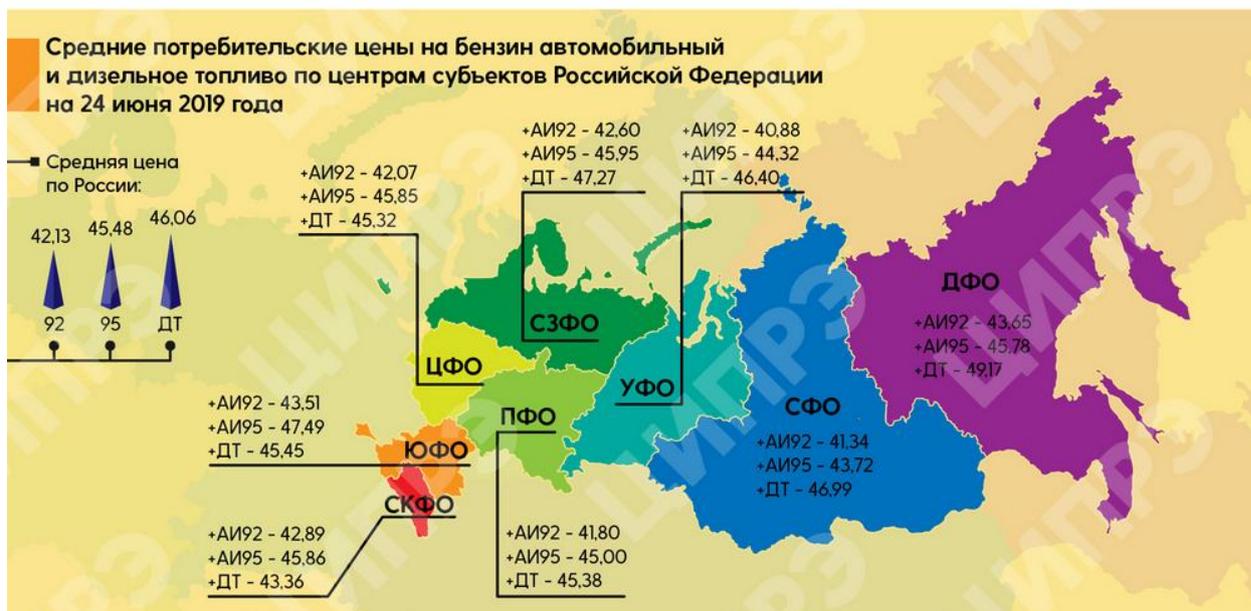


Рис 9.13.

Сейчас на рынке начал работать демпфирующий механизм, который позволяет компенсировать часть стоимости получаемой нефтеперерабатывающими заводами (НПЗ) нефти для сдерживания роста цен на производимые ими нефтепродукты.

В случае, если внутренние цены на топливо меньше мировых, то государство компенсирует нефтяникам 60% разницы, а если наоборот — то уже производители топлива платят государству. Эксперты в связи с такими нововведениями дают разные прогнозы. Одни считают, что такой подход не позволит ценам на бензин и дизельное топливо расти выше уровня инфляции, другие говорят, что в 2024 году, когда правительство планирует отменить экспортные пошлины на нефть и нефтепродукты, внутренние цены сравняются с европейскими.

В Минэнерго заявляют, что стоимость литра бензина на автозаправках до конца текущего года будет расти в пределах общей инфляции. Согласно официальному прогнозу Минэкономразвития, инфляция в целом по 2019 году составит 4,3%, в 2020 году — 3,8%.

По словам министра энергетики России Александра Новака, демпфирующий механизм позволит избежать скачков цен на топливо. «Наша задача — регулировать, в том числе за счет созданного инструмента, в рамках измененного налогового законодательства — обратного акциза, демпфера», — заявил Новак.

По прогнозам экспертов гайдаровского института, стабилизировать цены на бензин на внутреннем рынке можно благодаря налоговому маневру. Он обнулит экспортные пошлины на нефтепродукты и заменит их НДС (налогом на добычу полезных ископаемых).

Как утверждают эксперты Института Гайдара и РАНХиГС, уже к концу 2019 года стоимость литра бензина АИ-95 установится на уровне 48,36 руб., в 2020 году он будет стоить 48,97 руб., в 2021 году — 49,58 руб., а к 2024 году средняя стоимость бензина в розницу составит 51,41 руб.

Для стабилизации цен экспертами был предложен и другой, альтернативный вариант — субсидирование всех НПЗ пропорционально объемам входящей нефти. По прогнозам, в этом случае размер суммарной субсидии станет линейно снижаться до полной отмены в 2024 году, а ставки акцизов будут снижаться таким образом, чтобы розничные цены росли в пределах инфляции. В таком случае стоимость бензина в 2019 году может быть 47,91 руб., а к 2024 году — 48,67 руб. Но у такого варианта есть недостаток — снижение поступлений в дорожные фонды за счет уменьшения акцизных платежей.

Для дальнейшего анализа подбирались объекты, выставленные на продажу и наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Предложения к продаже АЗС в России

№ п/п	Адрес местоположения	Цена, руб	Площадь участка, кв.м.	Площадь здания, кв.м.	Кол-во колонок	Кол-во постов	Объем резервуаров, м. куб.	Источник информации	Дата объявления
1	Челябинская область, Магнитогорск, Заготовительная ул., 11А	5 800 000	3 281	35	3	3	125	https://www.avito.ru/magnitogorsk/gotoviy_biznes/azs_avtozapravochnaya_stantsiya_-_deystvuyushiy_biznes_1259904721	09.09.19
2	Тверская область, Вышний Волочек	15 000 000	4 282	-	4	8	210	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_m-10_v_vyshnevolotskom_rayone_860150598#extended	08.10.19
3	Ярославская область, Даниловский р-н, Дмитриевское сельское поселение, М-8 Холмогоры, 328-й километр	15 800 000	9 000	281	4	8	150	https://www.avito.ru/danilov/gotoviy_biznes/avtozapravochnyy_kompleks_azs_1801649701	08.10.19
4	Курская обл. Горшеченский район, Горшеченский п\с, на 139км+200м автодороги Курск-Воронеж-Борисоглебск	10 000 000	-	-	2	4	100	https://www.avito.ru/gorshechnoe/gotoviy_biznes/azs_1765747158	29.09.19
5	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 59Б	15 800 000	2 400	90	3	6	125	https://www.avito.ru/samara/gotoviy_biznes/azs_na_regionalnoy_trasse_1808980688	27.09.19
6	Владимирская обл., Судогодский район, Андреевское сельское поселение, д.Новая, 59 км. автодороги Владимир-Муром-Арзамас	16 020 000	26 217	159	4	8	150	https://www.avito.ru/sudogda/gotoviy_biznes/arendnyy_biznes_azs_s_1592_m2_1791652879	07.10.19
7	Самарская область, Самара, ул. Куйбышева, 128	15 000 000	4 229	-	4	8	125	https://www.avito.ru/samara/gotoviy_biznes/azs_na_trasse_samara-_ulyanovsk_892595639	29.09.19

№ п/п	Адрес местоположения	Цена, руб	Площадь участка, кв.м.	Площадь здания, кв.м.	Кол-во колонок	Кол-во постов	Объем резервуаров, м. куб.	Источник информации	Дата объявления
8	Московская область, Пушкинский район, д. Петушки (слева из Москвы трасса М7 Москва - Н.Новгород)	10 000 000	7 730	-	3	6	150	https://www.avito.ru/petushki/gotoviy_biznes/azs_134_km_sleva_iz_moskvy_trassa_m7_1110656642	24.09.19
9	Астраханская область, село Ушаковка, Черныйярский район	10 500 000	-	-	4	8	200	https://www.avito.ru/chernyy_yar/gotoviy_biznes/azs_3479_m_gotovyy_biznes_1134626944	22.09.19
10	Ярославская обл., Ростовский р-н, Ново-Никольский сельский округ, у с. Макарово, придорожная полоса федеральной автодороги М-8 "Холмогоры" км 224+900 слева	14 440 000	-	159,9	4	8	175	https://www.avito.ru/rostov/gotoviy_biznes/arendnyy_biznes_azs_s_1599_m2_1791303727	08.10.19
11	Владимирская область, Собинский р-н, М-7 Волга, 163-й километр	12 000 000	2 618	36	4	8	125	https://www.avito.ru/sobinka/gotoviy_biznes/prodayu_azs_na_trasse_m7_1821016397	30.09.19
12	Смоленск, Заднепровский район	8 690 000	-	-	2	4	125	https://www.avito.ru/smolensk/gotoviy_biznes/prodazha_arenda_azs_951917966	01.10.19
13	Ивановская область, Иваново, ул. Демьяна Бедного, 42	12 000 000	3 781	146	4	8	150	https://www.avito.ru/ivanovo/gotoviy_biznes/prodazha_azs_1800983655	02.10.19
14	Республика Адыгея, А-146, 26-й километр	15 000 000	-	-	6	12	100	https://www.avito.ru/enem/gotoviy_biznes/kompleks_dorozhnogo_servisa_azs_1787423658	27.09.19
15	Красноярский край, г. Назарово, ул. Революционная 79	10 000 000	-	-	2	4	75	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/gotoviy_biznes/azs_g_nazarovo_ul_revolutsionnaya_soor.79_1760630429	16.09.19

9.5. Анализ основных ценообразующих факторов

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

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 5.6. приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

На анализе данных рынка купли-продажи земельных участков и объектов коммерческой недвижимости, полученных из источников:

✓ Сеть Интернет: <https://www.avito.ru/>, <https://kursk.cian.ru>,
<http://www.moyareklama.ru/>, <http://www.rosrealt.ru>.

а также база данных оценщика, за последние шесть месяцев, установлено, что основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости при сделках купли-продажи являются:

Таблица 9.6.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен предложений объектов недвижимости

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды	Описание
1	<i>Передаваемые имущественные права</i>	Вид оцениваемого права на объект	Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда).
2	<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Условия финансирования	Учитывается изменение цены в зависимости от типа оплаты сделки купли-продажи (единовременные, рассрочка платежа, кредит и т.п.). Сделки купли-продажи могут меняться в зависимости от процента по типу оплаты.
3	<i>Условия продажи</i>	Условия продажи (предложения)	Как правило, предложения носят характер публичных оферт.
4	<i>Условия рынка</i>	Дата продажи (предложения)	Учитывает изменение цены во времени (сезонность), в зависимости от экономических показателей рынка (дефляция, инфляция и др.). Анализ приводимых в отчете данных, а также другой доступной информации по продаже объектов недвижимости выявил следующее: в рублевом эквиваленте стоимость 1 сот. земли изменилась несущественно.
		Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	Учитывается изменение цены в зависимости от функционирования целевого рынка (рыночные и нерыночные условия аренды). Также учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени, отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции. Реальные сделки с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг»
5	<i>Местоположение</i>	Местоположение	Учитывает преимущество (недостаток) в зависимости от географического положения, зональности: адекватность района и окружения, близость к центрам деловой и

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды	Описание
			социальной активности и трудовым ресурсам, наличие доступности объекта (транспортная и пешеходная), удобные подъездные пути (состояние), качество среды (экология), состояние окружающей застройки
6	<i>Характеристики объекта</i>	Категория и разрешенное использование	Учитывает категорию и вид разрешенного использования земли
		Площадь, кв. м.	Учитывается увеличение или уменьшение стоимости удельного показателя стоимости объекта при уменьшении или увеличении площади
		Техническое состояние объекта	Учитывает конструктивные особенности здания (материал основных конструктивных элементов, этажность, планировку и пр.) и его физическое состояние
		Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	Учитывается наличие либо отсутствие отдельных систем коммуникации (отопление, канализация, горячее/холодное водоснабжение, электроснабжение) у объекта оценки и влияет на стоимость земельного участка

10. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, при условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости общественную пользу. Подразумевается, что это определение является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом..

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1.Физическая возможность- возможность возведения зданий и сооружений с целью наилучшего и оптимального их использования на рассматриваемом участке.

2.Допустимость с точки зрения законодательства - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3.Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику недвижимости.

4.Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования проведен анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Рельеф участка спокойный. Почвенный слой удовлетворяет требованиям при капитальном строительстве.

Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участка, но необходимо учитывать то, что участок является неотъемлемой частью застройки.

Законодательно разрешенное использование.

Характер использования, допускает, однако перепрофилирование его использования при внесении изменений в соответствующую документацию, с соблюдением требований охраны окружающей среды, т.е. законодательные ограничения использования объекта связаны с исключением использования объекта, при котором оказывается неблагоприятное воздействие на окружающую среду.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

При рассмотрении возможных вариантов для всех требуется проведение детальной проработки плана реконструкции и технического оснащения, проведение экспертизы технического состояния помещения и оборудования, что потребует помимо вложения значительных финансовых средств и нескольких месяцев работы, что в целом, составляет определенную степень риска вложений в такую недвижимость.

Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на приведенных критериях.

Рассматриваемый участок в настоящее время является застроенным и требуется рассмотреть варианты сноса существующих строений, строительства новых зданий и реконструкции или перепрофилирования существующих.

Снос существующих строений представляется нецелесообразным и нерациональным с точки зрения потенциального покупателя. Варианты наиболее эффективного использования участка с улучшениями следует искать среди вариантов использования существующих строений.

Учитывая перечисленные критерии, а также общего и локального расположения объекта оценки, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его текущее использование в качестве объекта торгового назначения.

1. Оцениваемое здание, конструктивно представляет собой объект предназначенный под общественное питание;

2. Планировка помещений здания предрасположена именно к существующему виду деятельности, а перепланировка повлечет за собой существенные затраты;

3. Местоположение оцениваемого объекта подразумевает активную торговую деятельность.

Учитывая изложенные выше факты, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве торгового помещения.

Таким образом, основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта возможно при условии сохранения существующего профиля его использования.

Дальнейшие расчеты стоимости с использованием трех подходов исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно текущему использованию.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

11.1. Порядок проведения работ по оценке

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества, интервью с представителями Заказчика;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

11.2. Обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа и проведения согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объектов оценки.



Рисунок 11.1 – Подходы к оценке

Затратный подход. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО №1, п. 19). 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.

Затратный подход для оценки недвижимого имущества.

Этапы затратного подхода:

1. Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{В/З}$).
2. Расчет накопленного износа (всех видов) ($I_{НАК}$):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
3. Определение итоговой стоимости объекта недвижимости (рыночной в рамках затратного подхода):

$$C_{ОН} = C_{В/З} - I_{НАК}.$$

или

$$C_{ОН} = C_{В/З} \times (1 - I_{НАК})$$

$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - I_{ФУН}) \times (1 - I_{ЭК}) \quad , \text{ где:}$$

$C_{ОН}$ – стоимость объекта с учетом износа;

$C_{В/З}$ – стоимость воспроизводства или замещения Объекта оценки без учета износа;

$I_{НАК}$ – накопленный (суммарный, совокупный) износ Объекта;

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$I_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

$I_{ЭК}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Существует несколько методов оценки затрат на замещение или воспроизводства: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод разбивки по компонентам и метод количественного исследования основаны на определении затрат на замещение путем составления сметной документации на возведение аналогичного объекта на дату оценки. Данные методы очень трудоемки и сложны в сборе всей необходимой информации, поэтому в данной работе оценщик пользовался методом сравнительной единицы.

Затратный подход для оценки движимого имущества.

При затратном подходе рыночная стоимость оцениваемого оборудования определяется затратами на его создание и реализацию.

Сущность затратного подхода базируется на определении стоимости объекта, полностью аналогичного оцениваемому, в уровне цен, соответствующем дате проведения оценки, а также определении степени различных видов его износа.

При этом оценивается полная восстановительная стоимость объекта (стоимость замещения) и степень его износа.

Полная восстановительная стоимость определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием той же технологии, материалов и технических решений, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость объекта, полностью аналогичного оцениваемого, имеющего эквивалентные потребительские качества, созданного с использованием текущих стандартов, технологий, технических решений в текущих ценах.

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, п. 14).

Сравнительный подход для оценки недвижимого имущества.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов

оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости с применением сравнительного подхода.

1. *На первом этапе* изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

2. *На втором этапе* собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

3. *На третьем этапе* вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

4. *На четвертом этапе* согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Существуют следующие основные методики сравнительного подхода:

Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведении.

Рассмотрим этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

1. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;

2. Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;

3. Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;

4. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;

5. Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ)

Валовой рентный мультипликатор - это показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

1. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;

2. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор: $BPM = \frac{\text{цена продажи}}{\text{доход объекта аналога}}$
5. Определяется итоговый BPM как средняя арифметическая расчетных BPM по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего BPM и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- Может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, т.е. оцениваемая собственность должна находиться на таком рынке, на котором происходят регулярные продажи и покупки конкурентоспособных объектов на основе приносимых ими доходов.
- В полной мере не учитывает разницу в рисках или к нормам возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- Не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод корреляционно-регрессионного анализа

Корреляционно-регрессионный анализ лежит в основе создания большинства эконометрических моделей, к числу которых следует отнести и модели оценки стоимости. Для построения моделей оценки этот метод можно использовать, если количество аналогов (сопоставимых объектов) и количество факторов стоимости (элементов сравнения) соотносятся между собой следующим образом: $n > (5 \div 10) \times k$, то есть аналогов должно быть в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости. Это же требование к соотношению количества данных и количества факторов распространяется и на другие задачи: установление связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта, обоснование порядка расчета корректирующих индексов, выяснение трендов цен, установление связи между износом и изменениями влияющих факторов, получение зависимостей для расчета нормативов затрат и т.п. Выполнение данного требования необходимо для того, чтобы уменьшить вероятность работы с выборкой данных, которая не удовлетворяет требованию нормальности распределения случайных величин.

Применение корреляционного анализа предъявляет к исходной информации определенные требования:

- статистическая выборка объектов должна быть однородной в функциональном и конструктивно-технологическом отношениях;
- статистическая выборка объектов должна быть достаточно многочисленной;
- исследуемый стоимостной показатель — результирующая переменная (цена, себестоимость, затраты) должен быть приведен к одним условиям его исчисления у всех объектов в выборке;
- факторные переменные должны быть измерены достаточно точно;
- факторные переменные должны быть независимы либо минимально зависимы.

Сравнительный подход для оценки движимого имущества. Сравнительный подход к оценке движимого имущества основывается на данных рынка о цене продажи аналогичных объектов, которые сложились на данный момент времени. Вторичный рынок - это оборудование бывшее в употреблении или в состоянии "как есть", а также восстановленное и модернизированное оборудование.

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

Доходный подход для оценки недвижимого имущества. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (ФСО №1, п. 16).

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность имущества генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки недвижимости по доходу применяют два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и коэффициента капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина коэффициента капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает право аренды на земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Для применения методов капитализации земельной ренты и предполагаемого использования, необходима информация по арендным ставкам на аналогичные земельные участки.

Доходный подход для оценки движимого имущества. Доходный подход для оценки движимого имущества используется довольно редко ввиду сложности его реализации. Поэтому в данном отчете оценщик не будет приводить его методологические основы.

Согласование результатов

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов.

При согласовании необходимо учитывать, как значимость, так и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. При выборе удельного веса каждого оценочного подхода учитываются следующие факторы:

- соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
- соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
- надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов,

полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

11.3 Обоснование выбора подходов и методов для определения стоимости объекта оценки

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

- Модель построения расчета рыночной стоимости земельных участков по затратному подходу не применима для оценки земельных участков, т.к.:
- Отсутствуют затраты на создание (воспроизводство) земельного участка. Земельный участок априорно существует в овеществленном виде.
- Земельный участок не подвержен износу.

Затратный подход для оценки земельного участка не используется.

Оценка зданий и сооружений затратным подходом имеется вся необходимая информация. В данном случае для оценки зданий был применен затратный подход. Проанализировав имеющуюся и доступную информацию, оценщик принял решение использовать в рамках затратного подхода метод сравнительной единицы.

Также проанализировав имеющийся объем доступной информации, оценщик принял решение использовать затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования, в рамках которого будет использован метод цены завода-изготовителя.

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, п. 10).

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

В результате проведенного исследования рынка земельных участков, торговой и складской недвижимости Курской области, а также отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, оценщики пришли к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

Обоснование единицы сравнения - для аналогичных объектов недвижимости наиболее подходящей единицей сравнения является стоимость предложения 1 м.кв. площади земельного участка и зданий/помещений, как наиболее типичной единицей сравнения, т.к. традиционно на рынке недвижимости данная единица сравнения используется при предложениях к продаже недвижимого имущества.

Таким образом, Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход для оценки земельного участка и расположенных на нем зданий.

Среди существующих методов сравнительного подхода, наиболее распространен метод сравнительного анализа продаж, поскольку он наиболее достоверно отражает существующие тенденции рынка недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках сравнительного подхода, основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются, с учетом параметров по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

В данном отчете сравнительный подход с точки зрения оценки как имущественного комплекса для действующей АЗС, расположенной по адресу: Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г, использоваться не будет, поскольку оценке подлежит лишь часть имущества АЗС, которое само по себе, без дополнительных объектов инфраструктуры и оборудования, не может в полной мере обеспечить работоспособность заправочной станции.

Сравнительный подход к оценке движимого имущества основывается на данных рынка о цене продажи аналогичных объектов, которые сложились на данный момент времени. Вторичный рынок - это оборудование бывшее в употреблении или в состоянии "как есть", а также восстановленное и модернизированное оборудование. Рыночный метод оценки применим в условиях открытости рынка, когда можно четко проследить за изменением цен на различные объекты. Ограниченность же данного метода оценки движимого имущества заключается в поиске достаточного количества истинных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, технологическое оборудование, обеспечивающее единый производственный процесс, реализуется единым лотом, поэтому трудно определить пообъектную стоимость оцениваемых объектов. Т.о. для отдельных позиций движимого имущества, сравнительный подход применяться не будет

Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность объекта оценки генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта, так и при последующей его продаже (реверсии).

Доходный подход в рамках данного отчета для оценки зданий и сооружений не используется, т.к. объекты являются специализированными, отсутствует информация о сдаче в аренду подобных строений, информация о коммерческой деятельности организации также отсутствует.

Во всех доступных источниках информации оценщику не удалось найти для проведения анализа достаточного количества предложений/сделок по аренде не застроенного земельного участка аналогичного функционального назначения. Таким образом, оценщик не имеет возможности корректно определить рыночную стоимость оцениваемого земельного участка при помощи метода капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования.

Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования доходного для оценки стоимости земельного участка подхода в рамках настоящего отчета.

Использование доходного подхода для оценки машин и оборудования невозможно в силу того, что доход создается всем производственно-имущественным комплексом, а не отдельными технологическими единицами.

Использование доходного подхода для оценки имущественного комплекса, также не возможно в виду отсутствия информации о коммерческой деятельности организации.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, на основании п. 11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в данной работе Оценщиком сделаны следующие выводы:

- для оценки зданий будет применен затратный и сравнительный подход;
- для оценки сооружений будет применен только затратный подход;
- для оценки земельного участка будет применен только сравнительный подход;
- для оценки движимого имущества будет применен только затратный подход.

12. Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

12.1 Оценка движимого имущества затратным подходом

При затратном подходе рыночная стоимость оцениваемого оборудования определяется затратами на его создание и реализацию.

Сущность затратного подхода базируется на определении стоимости объекта, полностью аналогичного оцениваемому, в уровне цен, соответствующем дате проведения оценки, а также определении степени различных видов его износа.

При этом оценивается полная восстановительная стоимость объекта (стоимость замещения) и степень его износа.

Полная восстановительная стоимость определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием той же технологии, материалов и технических решений, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость объекта, полностью аналогичного оцениваемого, имеющего эквивалентные потребительские качества, созданного с использованием текущих стандартов, технологий, технических решений в текущих ценах.

Алгоритм затратного подхода имеет следующий вид:

1. Определяется полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения объекта <СВ> (с учетом доставки, установки, пуско-наладки, обучения персонала и др.).

2. Определяется физический износ <Физ.и.>;

3. Определяется функциональный износ <Ф.и.>;

4. Определяется экономический износ <Эк.и.>;

5. Определяется общий накопленный износ <НИ> по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - \text{Физ.и.}) \times (1 - \text{Ф.и.}) \times (1 - \text{Эк.и.})$$

6. Определяется итоговая стоимость <С> по формуле:

$$С = СИ - НИ$$

Определение полной восстановительной стоимости или стоимости замещения

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения полной восстановительной стоимости или полной стоимости замещения:

- цена завода-изготовителя;
- составление ресурсно-технологической модели;
- нормативно-параметрический метод;
- индексный метод;
- метод статистического анализа;
- метод регрессионного анализа;
- метод корреляционного анализа.

В данном случае был использован метод цены завода-изготовителя, информацией для которого послужили сведения из сети интернет.

Стоимость нового оборудования учитывает скидку перехода на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя к продавцу. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). Коэффициент перехода на вторичный рынок определен по данным Справочника оценщика машин и оборудования, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 48) и зависит от его ликвидности:

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Определение накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и(или) его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и экономический.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Существуют следующие основные методы измерения физического износа:

- наблюдение;
- возраст/срок службы

Наблюдение

Наблюдение означает физический осмотр собственности для определения остающегося срока жизни. Наблюдение включает так же изучение истории работы объекта оценки и беседы с инженерами и обслуживающим персоналом. Эта процедура включает в себя фактическую идентификацию визуально определимых элементов эксплуатационного износа и преобразование результатов наблюдения в процентные отношения. Кроме того, к ней относятся консультации с квалифицированным персоналом предприятия относительно таких аспектов физического состояния оборудования, которые не являются очевидными, например, внутренние коррозии резервуаров. На основании полученных фактических данных оценщик должен составить определенное заключение и выразить его в виде процентной поправки, вычитаемой из стоимости замещения.

Состояние - характеристика, которая может быть определена только путем наблюдения. Определение видов состояния и соответствующий данным характеристикам процент износа сведены в таблицу. От состояния прямо зависит остающийся срок полезной жизни оцениваемого актива.

Таблица 12.2 Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Характеристика физического состояния	Износ, %	Середина интервала, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5	2,50
Незначительно эксплуатировавшееся оборудование, не требующее замены никаких частей или ремонта, в отличном состоянии	10-15	12,50
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35	27,50
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40-60	50,00
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов	65-80	72,50
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90	87,50
Оборудование, в отношении которого не разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100	98,75

В рамках данной методики существует также бальная оценка технического состояния оборудования:

Таблица 12.3

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Средний балл
Очень хорошее	Оборудование, мало эксплуатировавшееся либо прошедшее качественный капитальный или средний ремонт, в очень хорошем состоянии. Не требуется замены никаких частей или ремонта	50
Хорошее	Слабо изношенное, отремонтированное или обновленное оборудование в хорошем состоянии	40
Среднее	Оборудование в удовлетворительном состоянии, частично изношенное, но требующее небольшого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	30
Посредственное	Оборудование в работоспособном состоянии, но требующее ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов	20
Плохое	Оборудование в плохом состоянии, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	10

Формула для расчета физического износа с использованием вышеуказанной шкалы. Выглядит следующим образом:²¹

$$I_{\phi} = (0,208 - 0,003 \times T) \times n^{0,7}, \text{ где}$$

- I_{ϕ} – физический износ;
 T – бальная оценка состояния;
 n – возраст оборудования.

Возраст/срок службы

²¹ <http://khabroo.ru/d/357920/d/ocenka-stoimosti-mashin,-oborudovaniya-i-transportnyh-sredstv.pdf>

Метод заключается в анализе отношения «возраст/срок службы», использующего нормативный срок службы (**Нср.сл.**) актива, который получается согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072, и его эффективный возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть экономической жизни этого актива уже была потреблена

Коэффициент физического износа может быть рассчитан следующим образом:

$$И = T_{xp}/T_n,$$

где

T_{xp} – хронологический возраст оборудования;

T_n – нормативный срок службы для данного вида оборудования.

При таком расчете не учитывается то, что в процессе эксплуатации объекта его отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться. Так же метод не применим для имущества со сроком эксплуатации близким к нормативному сроку службы или больше срока, т.е. когда математически можно получить величину износа и более 100%, чего, рассуждая логически, просто не может быть.

Для определения физического износа был использован метод наблюдения по шкале экспертных значений и бальной оценки технического состояния оборудования. В случае отсутствия информации о годе выпуска объекта или расчетных значений, не соответствующих действительному состоянию оборудования, используется только один метод наблюдения по шкале экспертных оценок.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.).

При определении функционального износа, руководствуются следующими правилами:

- ✓ Машины и оборудование бывшие в употреблении и не пользующиеся спросом на рынке – до 10%;
- ✓ Если на момент осмотра прекращён выпуск машин и оборудования оцениваемой модификации от 5 до 35% и дополнительно до 15% в случае, если прекращен выпуск запасных частей для оцениваемого оборудования данной модели.

В данном случае, по мнению оценщика, функциональный износ отсутствует.

Экономический износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. В данном случае, по мнению оценщика, экономический износ отсутствует.

Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода, приведен в таблице ниже:

Таблица 12.4

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Источник информации	Стоимость воспроизводства, с учетом НДС, руб.	Переход на вторичный рынок, %	Стоимость воспроизводства, с учетом НДС, руб.	Износ, %			Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	
							физический	функциональный	накопленный	с учетом НДС	без учета НДС
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г											
1	электронасос, 000000116	-	https://aztgrup.ru/product/elektronasos-km-100-80-170-e-konsolno-monoblochnyy-tsentrebeznyy/	118 716	11,3	105 301	93,88	0,00	60,00	42 100	35 083,33
2	электронасос, 000000117	-	https://aztgrup.ru/product/elektronasos-km-100-80-170-e-konsolno-monoblochnyy-tsentrebeznyy/	118 716	11,3	105 301	93,88	0,00	60,00	42 100	35 083,33
Итого:				211 860		398 522				84 200,00	70 166,67

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, полученная затратным подходом, с учетом НДС составляет: 84 200 (Восемьдесят четыре тысячи двести) рублей.

Из них:

Таблица 12.5

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	
		с учетом НДС	без учета НДС
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г			
2	электронасос, 000000116	42 100	35 083,33
3	электронасос, 000000117	42 100	35 083,33
	Итого:	84 200,00	70 166,67

12.2 Оценка земельных участков сравнительным подходом

Рыночная стоимость земельных участков определялась согласно распоряжения Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков». Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

Рыночная стоимость земельных участков зависит от правомочий собственника, обременений права, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков и др.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельных участков, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельных участков будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельных участков определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Исходя из имеющейся на момент оценки информации, в рамках определения рыночной стоимости земельного участка, воспользуемся методом сравнения продаж (способ оценки типичного участка и единицы сравнения).

Для анализа и последующего расчета были отобраны сопоставимые земельные участки, расположенные в городе Курске и Курской области.

Таблица 12.6

Наименование характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	Курская область, Рыльский район, п. Зеленый Гай, д. 90	Курская область, Фатежский район, д. Ржава	Курская область, Курский район, д. Большое Жирово
Район	Рыльский	Фатежский	Курский
Дата предложения (дата оферты)	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
Площадь земельного участка, кв.м.	3 312,0	10 000,0	10 000,0
Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов для размещения торгового комплекса и АЗС	Земли промышленного назначения для строительства АЗС	Земли промышленного назначения для строительства АЗС и объектов придорожного сервиса
Условия финансирования	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Условия продажи/предложения	Публичная оферта на открытом рынке	Публичная оферта на открытом рынке	Публичная оферта на открытом рынке
Состав и качество передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие/отсутствие охранных зон (престижность/сервитут)	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Наличие/отсутствие коммуникаций (возможность подключения)	Рядом	Рядом	Рядом
Стоимость продажи земельного участка, руб.	500 000	2 100 000	2 100 000
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	151	210	210
Источник информации	https://www.avito.ru/rylsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_687329652#extended	https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_719937445	https://www.avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_720014001
Контакты	8-910-270-36-91	8-968-489-22-29	8-968-489-22-29

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu},$$

где C_v – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

μ – математическое ожидание.

Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -й элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объём выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно: $M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$,

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Таблица 12.7

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов				
№ п/п	Цены объектов-аналогов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	151	190	14,62%	33%
2	210			
3	210			

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения (33,00%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов – аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Рассматривались следующие корректировки:

- на уторгование;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на наличие улучшений;
- на условия продажи;
- на вид права;
- на размер участка;
- на целевое назначение;
- на наличие/отсутствие коммуникаций.

Корректировка на уторгование. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 12.8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Для земель, расположенных в Курской области, используем данные для неактивного рынка, что подтверждается незначительным количеством предлагаемых к продаже объектов.

Корректировка составляет 17,1% и со знаком «минус» применялась ко всем объектам-аналогам.

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Все сделки проходят в рыночных условиях, данные о каких-либо специальных условиях отсутствуют. Данная корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение. Оценщиком не было обнаружено разницы в стоимости коммерческих земельных участков, расположенных в конкретных населенных пунктах области, что подтверждается и данными Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1». Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018. Согласно

данному источнику, территория области делится с учетом факторов, отражающих влияние статуса населенного пункта и особенностей местности:

Таблица 12.9

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Все объекты-аналоги как и оцениваемые участки, расположенные в Курской области, находятся в поселках и деревнях, т.е. в прочих населенных пунктах. Корректировка равна нулю.

Корректировка на вид права учитывает разницу в стоимости участков, принадлежащих на праве собственности и праве аренды.

В данном случае все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию, корректировка не вводится.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, сопоставимые с оцениваемыми объектами. Корректировка равна нулю.

Корректировка на общую площадь. В качестве аналогов должны использоваться объекты, незначительно отличающиеся от объекта оценки по данной характеристике, но в связи с немногочисленностью коммерческих земельных участков, выставленных на продажу на дату оценки, оценщик допускает использование объектов, значительно превышающих объекты оценки по площади, но с применением корректирующих коэффициентов. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, удельная стоимость земельных участков в границах определенных диапазонов неизменна:

Таблица 12.10

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка вводится для объектов-аналогов площадью 10 000 кв. м. или 1 га и составляет 1,11 или 11%.

Корректировка на наличие улучшений. Стоимость оцениваемого участка определяется как условно-свободного. Аналоги не имеют на своей территории капитальных строений и сооружений, корректировка равна нулю.

Корректировка на удобство подъездных путей. В данных расчетах объект оценки и

305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru

объекты сравнения сопоставимы по удобству подъездных путей, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие и (или) различие инженерных коммуникаций учитывает суждение о том, что обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями (водопровод, электричество, газ и др.) увеличивает его инвестиционную привлекательность и, как следствие, стоимость. Оцениваемые объекты и объекты аналоги идентичны по данному критерию, поэтому данная корректировка равна нулю.

Корректировка на дату продажи выполняется на основании изменения стоимости недвижимости между датой оценки и датами сделок с соответствующими аналогами. В данном случае корректировка не вводилась, все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировке подвергалась стоимость одного квадратного метра объекта-аналога.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}|, \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}, \text{ где:}$$

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Корректировке подвергалась стоимость одного квадратного метра объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, представлен в таблицах ниже.

Таблица 12.11

Земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная				
Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	-	151	210	210
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	20.11.2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<i>Корректировка на торг, %</i>	-	-17,1%	-17,1%	-17,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Местоположение земельного участка	Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная	Курская область, Рьельский район, п. Зеленый Гай, д. 90	Курская область, Фатежский район, д. Ржава	Курская область, Курский район, д. Большое Жирово
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Наличие сервитута	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
<i>Корректировка на наличие строений под снос, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли населенных	Земли населенных	Земли промышленного	Земли промышленного

	пунктов - для размещения АЗС №92	пунктов для размещения торгового комплекса и АЗС	назначения для строительства АЗС	назначения для строительства АЗС и объектов придорожного сервиса
<i>Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Площадь земельного участка, кв.м.	3300,000	3312,0	10000,0	10000,0
<i>Корректировка на площадь</i>	-	0%	11%	11%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	193	193
Наличие/отсутствие коммуникаций (возможность подключения)	ЭС	Рядом	Рядом	Рядом
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	193	193
<i>Абсолютная величина валовой корректировки, %</i>	-	17,1%	28,1%	28,1%
<i>Вес аналога</i>	-	0,77	0,62	0,62
<i>Весовой коэффициент аналога</i>	-	0,38	0,31	0,31
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот.	167			
Площадь земельного участка, кв.м.	3 300,00			
Рыночная стоимость земельного участка	551 600			

Земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	-	151	210	210
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами			
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения)	20.11.2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.

стоимости)				
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка на торг, %	-	-17,1%	-17,1%	-17,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Местоположение земельного участка	Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82	Курская область, Рыльский район, п. Зеленый Гай, д. 90	Курская область, Фатежский район, д. Ржава	Курская область, Курский район, д. Большое Жирово
Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Наличие сервитута	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Корректировка на наличие строений под снос, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Категория и разрешенное использование земельного участка	Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: Автозаправочная станция	Земли населенных пунктов для размещения торгового комплекса и АЗС	Земли промышленного назначения для строительства АЗС	Земли промышленного назначения для строительства АЗС и объектов придорожного сервиса
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Площадь земельного участка, кв.м.	2600,000	3312,0	10000,0	10000,0
Корректировка на площадь	-	0%	11%	11%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	193	193

Наличие/отсутствие коммуникаций (возможность подключения)	ЭС	Рядом	Рядом	Рядом
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	193	193
<i>Абсолютная величина валовой корректировки, %</i>	-	17,1%	28,1%	28,1%
<i>Вес аналога</i>	-	0,77	0,62	0,62
<i>Весовой коэффициент аналога</i>	-	0,38	0,31	0,31
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот.	167			
Площадь земельного участка, кв.м.	2 600,00			
Рыночная стоимость земельного участка	434 600			

Земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	-	151	210	210
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами			
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	20.11.2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151	210	210
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<i>Корректировка на торг, %</i>	-	-17,1%	-17,1%	-17,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Местоположение земельного участка	Курская область,	Курская область,	Курская область,	Курская область,

305019, РФ, г. Курск, ул. Малых, 44 Б, офис 24

тел./факс: 8 (4712) 39-40-71, E-mail: kbimperativ@mail.ru



	Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г	Рыльский район, п. Зеленый Гай, д. 90	Фатежский район, д. Ржава	Курский район, д. Большое Жирово
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Наличие сервитута	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
<i>Корректировка на наличие строений под снос, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли населенных пунктов - Под строительство автозаправочной станции	Земли населенных пунктов для размещения торгового комплекса и АЗС	Земли промышленного назначения для строительства АЗС	Земли промышленного назначения для строительства АЗС и объектов придорожного сервиса
<i>Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	174	174
Площадь земельного участка, кв.м.	2500,000	3312,0	10000,0	10000,0
<i>Корректировка на площадь</i>	-	0%	11%	11%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	193	193
Наличие/отсутствие коммуникаций (возможность подключения)	ЭС, В, К	Рядом	Рядом	Рядом
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	125	193	193
<i>Абсолютная величина валовой корректировки, %</i>	-	17,1%	28,1%	28,1%
<i>Вес аналога</i>	-	0,77	0,62	0,62
<i>Весовой коэффициент аналога</i>	-	0,38	0,31	0,31
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот.	167			
Площадь земельного участка, кв.м.	2 500,00			
Рыночная стоимость земельного участка	417 800			

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет: 1 404 000 (Один миллион четыреста четыре тысячи) рублей (НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Из них:

Таблица 12.12

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)
1	Земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная	551 600
2	Земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82	434 600
3	Земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г	417 800
	Итого	1 404 000

12.3 Оценка зданий и сооружений

12.3.1 Затратный подход

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

4. Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).

5. Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).

6. Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):

- физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

- функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

- внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

7. Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $S_{он} = S_{вс} - S_{изн}$.

8. Определение итоговой стоимости недвижимости: $S_{ит} = S_{з} + S_{он}$.

Земельные участки являются самостоятельными объектами оценки. В рамках данного отчета их стоимость определена сравнительным подходом.

Определение восстановительной стоимости

Рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его произвели и продали сегодня, т. е. при существующем уровне цен. При такой оценке приходится делать немало допущений, так как подобные объекты могут на данный момент не производиться или их производство связано с новыми технологиями и материалами.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует несколько методов оценки затрат на замещение: метод сравнительной единицы, метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод разбивки по компонентам и метод количественного исследования основаны на определении затрат на замещение путем составления сметной документации на возведение аналогичного объекта на дату оценки. Данные методы очень трудоемки и сложны в сборе всей необходимой информации, поэтому в данной работе оценщик пользовался методом сравнительной единицы.

Стоимость замещения определяется расходами, в текущих ценах, на строительство объекта, имеющего с оцениваемым одинаковую полезность, и сопоставимые технические характеристики объекта.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1 м³ строительного объема и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

В общем виде стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} * N * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n,$$

где

CC - стоимость строительства,

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

$K_1 * K_2 * K_3 \dots * K_n$ – поправочные коэффициенты, предусмотренные конкретным справочником УПСС и методикой расчета. Необходимо отметить, что коэффициент, учитывающий НДС при производстве СМР, может применяться или не применяться согласно целям и задачам оценки.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{ip} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Подбор здания-аналога или сооружения-аналога производится в соответствии с назначением, по наиболее близким параметрам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данного назначения используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям.

После сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами здания-представителя для целей корректного расчета вводятся соответствующие корректировки.

Для определения базовых цен были использованы сборники ООО КО-ИНВЕСТ 2016 и 2017 гг. выпуска. Ниже приведен расчет полной стоимости замещения объектов оценки затратным подходом. Комментарии к расчетам приведены после таблицы.

Таблица 12.13

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Год постройки	КС	Источник	Дата справочника	Код по справочнику/таблица справочника	Стоимость строительства объекта в ценах базового аналога без НДС за ед. изм., руб.	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент на различие в объеме	НДС	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная																
1	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	куб.м.	60,3	-	КС-6	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2016	ruOz.08.000.0030	4 438,00	0,840	1,000	1,220	1,20	1,1924	8,0%	423 816
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82																
2	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	куб.м.	70,5	-	КС-6	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2016	ruOz.08.000.0030	4 438,00	0,840	1,000	1,220	1,20	1,1924	8,0%	495 506
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г																
3	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106 090, Этажность 1, литер А	куб.м.	161	2011	КС-6	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2016	ruOz.08.000.0030	4 438,00	0,840	1,000	1,220	1,20	1,1924	8,0%	1 131 581
4	Навес	кв.м.	115,92	2011	КС-11	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruIz.12.003.0001	30 098,00	0,887	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	4 627 687
5	Резервуар	куб.м.	50,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruIz.12.006.0003	21 853,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 588 089

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Год постройки	КС	Источник	Дата справочника	Код по справочнику/таблица справочника	Стоимость строительства объекта в ценах базового аналога без НДС за ед. изм., руб.	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент на различие в объеме	НДС	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Прибыль предпринимателя	Загратаы на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.
6	Резервуар	куб.м.	50,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruИз.12.006.0002	21 853,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 588 089
7	Резервуар	куб.м.	50,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruИз.12.006.0002	21 853,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 588 089
8	Резервуар	куб.м.	50,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruИз.12.006.0002	21 853,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 588 089
9	Резервуар	куб.м.	25,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruИз.12.006.0002	32 606,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 184 763
10	Резервуар	куб.м.	25,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruИз.12.006.0002	32 606,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 184 763
11	Резервуар	куб.м.	25,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	ruИз.12.006.0002	32 606,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	1 184 763

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Год постройки	КС	Источник	Дата справочника	Код по справочнику/таблица справочника	Стоимость строительства объекта в ценах базового аналога без НДС за ед. изм., руб.	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент на различие в объеме	НДС	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Прибыль предпринимателя	Загратаы на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.
						ы"										
12	Резервуар	куб.м.	10,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	гИИз.12.006.0001	64 515,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	937 680
13	Резервуар	куб.м.	10,00	2011	КС-521	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	гИИз.12.006.0001	64 515,00	0,972	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	937 680
14	ТРК 2012 OCEAN/1Н/1, 000000115	шт	1	2013	КС-522	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2017	гИИз.12.018.0001	422 632,00	0,944	1,000	1,000	1,20	1,1538	8,0%	596 571
	Итого:															19 057 164

Корректирующие коэффициенты

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объекта в конкретном регионе. Поправки взяты из соответствующих Сборников Ко-Инвест, соответствующей группы капитальности.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочников – это индекс перехода от цен базового периода (даты сборника) к ценам на дату проведения настоящей оценки. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.14

Расчет корректировки на изменение уровня цен	Индекс	Источник
Индекс СМР январь 2016 г.	8,122	КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве". Выпуск 96, стр. 35
Индекс СМР на ноябрь 2019 (расчет приведен в таблице 12.15)	9,685	Расчет на основе данных сборников КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве". Выпуск 108 и 107, стр. 51
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 2016 г.	1,1924	
Индекс СМР январь 2017 г.	8,394	КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве". Выпуск 99, стр. 45
Индекс СМР на ноябрь 2019 (расчет приведен в таблице 12.15)	9,685	Расчет на основе данных сборников КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве". Выпуск 108 и 107, стр. 51
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 2017 г.	1,1538	

Расчет индекса на ноябрь 2019 года, произведен с использованием стандартной функции Microsoft Excel «ТЕНДЕНЦИЯ». При расчете анализировались значения индексов СМР с января по сентябрь 2019 года, а затем определялась тенденция на дату оценки.

Таблица 12.15

Расчет индекса СМР на ноябрь 2019

Дата	Расчетная дата	Индекс СМР по данным справочников КО-ИНВЕСТ Выпуск 108 и 107, стр. 51
январь.19	01.01.19	9,367
фев.19	01.02.19	9,379
мар.19	01.03.19	9,461
апр.19	01.04.19	9,473
май.19	01.05.19	9,486
июн.19	01.06.19	9,553
июл.19	01.07.19	9,570
авг.19	01.08.19	9,586
сен.19	01.09.19	9,603
ноя.19	01.11.19	9,685

Прибыль предпринимателя (ПП) является сложившейся рыночной нормой. Это фактор вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости, величина, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою

деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта. Инвестор, нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой проект, который имеет определенную норму отдачи. Эта величина должна учитывать безрисковую ставку дохода, а также риск, связанный с реализацией данного вида недвижимости на рынке.

Прибыль предпринимателя определялась на основании данных сайта Статриелт²²

Таблица 12.16

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,12	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,11	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,11	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,14	0,08

Для расчетов использовалось значение для торговой недвижимости, т.к. объекты оценки предназначены для реализации топлива. Корректировка составляет 0,08 или 8%

Определение накопленного износа

Затратный подход предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешнего; которые в стоимостной форме будут вычтены из восстановительной стоимости.

Оценка накопленного износа проводилась методом разбивки, который учитывает все виды износа.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_{накопл.} = И_{физ.} + И_{функц.} + И_{внешн.}$$

Физический износ, связан с физическим старением объекта и подразделяется на устранимый и неустраиваемый.

Устранимый физический износ определяется на основе данных о степени и объеме повреждений строительных элементов.

Неустраиваемый физический износ определяется на основе данных об уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы.

В существующей практике оценки элементы сооружения, имеющие неустраиваемый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

Неустраиваемый физический износ элементов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся элементов, определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Нормативные сроки эксплуатации короткоживущих элементов принимаются по соответствующим справочным материалам.

Неустраиваемый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраиваемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1894-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

физической жизни здания.

Нормативные сроки эксплуатации долгоживущих элементов совпадают с нормативными сроками эксплуатации зданий и сооружений.

Нормативные сроки эксплуатации зданий и сооружений зависят от их функционального назначения и конструктивного устройства.

В оценочной практике существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений: нормативный, метод срока жизни.

Методом срока жизни физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{фил}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_n} \times 100\%, \text{ где}$$

$T_{\text{эф}}$ – хронологический возраст; T_n – срок службы, определяется на основании данных о средних предельных сроках службы строений в зависимости от назначения и материала строений.

Данная формула применима для сравнительного нового объекта, который эксплуатируется при нормальных условиях.

Для объектов прослуживших больше срока их экономической жизни (срока службы) и продолжающих функционировать, величина физического износа определяется следующим образом:

$$I_{\text{фил}} = \frac{T_n - T_o}{T_n} \times 100\%, \text{ где}$$

T_n – хронологический возраст; T_o – остающийся срок службы, определяемый экспертным путем.

Нормативный метод позволяет Оценщику определить физический износ экспертным путем, руководствуясь наличествующими признаками физического износа и «Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой».

Таблица 12.17

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %	Среднее значение, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 10	5
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	11 - 30	20,5
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	31 - 60	45,5
Ветхое	Объект не пригоден для использования его по функциональному назначению. Требуется капитальный ремонт	61 - 80	70,5
Негодное	Угрожающее состояние	81 - 100	90,5

В данном случае при расчете физического износа был использован нормативный метод.

Расчет износа для зданий АЗС приведен ниже:

Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная			
Наименование элементов здания	Удельные веса элементов, %	Физический износ по результатам осмотра, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
Фундаменты	17,52	99,0	17,34
Каркас	2,58	100,0	2,58
Стены наружные	5,62	100,0	5,62
Перегородки	2,99	100,0	2,99
Покрытие и перекрытие	8,57	100,0	8,57
Кровля	4,74	100,0	4,74
Полы	4,39	100,0	4,39
Проемы	2,32	100,0	2,32
Отделочные работы	4,80	100,0	4,80
Прочие конструкции	8,61	100,0	8,61
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	33,91	100,0	33,91
Прочие системы и специальное оборудование	3,95	100,0	3,95
Итого	100,00		99,82
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82			
Наименование элементов здания	Удельные веса элементов, %	Физический износ по результатам осмотра, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
Фундаменты	17,52	90,5	15,86
Каркас	2,58	99,0	2,55
Стены наружные	5,62	99,0	5,56
Перегородки	2,99	99,0	2,96
Покрытие и перекрытие	8,57	90,5	7,76
Кровля	4,74	100,0	4,74
Полы	4,39	100,0	4,39
Проемы	2,32	100,0	2,32
Отделочные работы	4,80	100,0	4,80
Прочие конструкции	8,61	100,0	8,61
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	33,91	100,0	33,91
Прочие системы и специальное оборудование	3,95	100,0	3,95
Итого	100,00		97,41
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82			
Наименование элементов здания	Удельные веса элементов, %	Физический износ по результатам осмотра, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
Фундаменты	17,52	31,0	5,43
Каркас	2,58	31,0	0,80
Стены наружные	5,62	31,0	1,74
Перегородки	2,99	31,0	0,93
Покрытие и перекрытие	8,57	31,0	2,66
Кровля	4,74	31,0	1,47
Полы	4,39	31,0	1,36

Проемы	2,32	31,0	0,72
Отделочные работы	4,80	31,0	1,49
Прочие конструкции	8,61	31,0	2,67
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	33,91	31,0	10,51
Прочие системы и специальное оборудование	3,95	31,0	1,22
Итого	100,00		31,00

Износ по остальным объектам определен на основании данных таблицы 12.17 укрупненно.

Функциональный (моральный) износ проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям, т.е. это потеря стоимости вследствие неспособности сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Основные причины - несоответствие техническим и функциональным требованиям, плохая планировка, размеры, стиль, срок службы и др. Может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый, когда стоимость устранения компонентов выгодна, в противном случае износ считается неустрашимым. По мнению оценщика в данном случае функциональный износ отсутствует.

Внешний, (экономический) износ возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической или экологической обстановки по отношению к объекту оценки. Внешний износ (Ив) вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами являются: изменение финансовой или законодательной ситуации, сейсмическая, экологическая и др. обстановка. Внешний износ рассчитывается на основе информации по оценке уровня социально-экономического развития региона, степени инвестиционной привлекательности. По мнению оценщика в данном случае внешний износ отсутствует.

Определение стоимости воспроизводства и стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет стоимости воспроизводства оцениваемого объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 12.19

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, с учетом НДС, округленно, руб.
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная				
1	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	423 816	99,8	1 000
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82				
2	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	495 506	97,4	13 000
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г				
3	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	1 131 581	31,0	781 000
4	Навес	4 627 687	60,0	1 851 000
5	Резервуар	1 588 089	45,5	866 000
6	Резервуар	1 588 089	45,5	866 000

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, с учетом НДС, округленно, руб.
7	Резервуар	1 588 089	45,5	866 000
8	Резервуар	1 588 089	45,5	866 000
9	Резервуар	1 184 763	45,5	646 000
10	Резервуар	1 184 763	45,5	646 000
11	Резервуар	1 184 763	45,5	646 000
12	Резервуар	937 680	45,5	511 000
13	Резервуар	937 680	45,5	511 000
14	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	596 571	45,5	325 000
	Итого	19 057 164		9 395 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, полученная затратным подходом, округленно составляет: 9 395 000 (Девять миллионов триста девяносто пять тысяч) рублей (с учетом НДС).

12.3.2 Сравнительный подход

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на изучении настоящего времени, ограничивающим фактором которого является искаженность официальных данных о реальной цене недвижимости из-за особенностей рынка недвижимости (и других факторов, в том числе, несовершенства налоговой политики), вынуждающей участников рынка недвижимости зачастую искажать реальную стоимость проданной (купленной) недвижимости в официальных документах.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с рассматриваемым объектом недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum(A_i \times K_{ij} + K_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки;

A_i - цена объекта-аналога;

K_{ij} - величина относительной корректировки (процентной);

K_{ij} - величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i - номер элемента сравнения; j - номер объекта-аналога;

V_i - весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов аналогов;

S- количество единиц сравнения объекта оценки.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с рассматриваемым объектом недвижимости по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и рассматриваемым объектом недвижимости;
- согласование скорректированных цен аналогов и определение показателя стоимости объекта оценки.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (Ч/ед \times Кед) * Ппр = (\sqrt{ед} * Ппр) \times Кед$$

V - стоимость оцениваемого объекта;

Уед - цена единицы сравнения;

Кед - количество единиц сравнения;

(Уед x Кед) - цена аналога до учета поправки;

Ппр - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (Уед \times Кед) + (Под \times Кед) = (\sqrt{ед} + Под) \times Кед$$

Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (Уед \times Кед) + Пад$$

Пад - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

На этапе сбора исходной информации и её анализа удалось найти данные о сделках с объектами, аналогичными оцениваемым, расположенными в Курской области.

Описание найденных объектов – аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 12.20

Наименование показателя	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение (адрес:)	Курская область, г. Курчатов, ул. Набережная, 11б	Курская область, Октябрьский район, с. Дьяконово	Курская область, г. Курчатов, ул. Энергетиков, 47	Курская область, дорога 38К-018 (рядом с. Тазово)
Район	Курчатов	Октябрьский	Курчатов	Курский
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Площадь объекта, кв.м.	42	52	100	100
Тип объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Этажность/этаж	1	1	1	1
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Шлакоблок, обшито профлистом	Газосиликатные блоки Аэробел
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Класс/качество внутренней и наружной отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие земельного участка	Есть, 40 кв. м.	Есть, 500 кв. м.	Есть, 113 кв. м.	Есть, 2700 кв. м.
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	1 380 000	1 800 000	2 500 000	3 500 000
Цена 1 кв. м, руб. с НДС	32 857	34 615	25 000	35 000
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurchatov-1460016048	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dyakonovo-1850464388	https://www.avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1820107204	https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_1812169161
Контакты	89202612222	89202687970	89050417858	89508752307

Проведем анализ выборки объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu},$$

где C_v – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

μ – математическое ожидание.

Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -й элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объём выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно: $M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$,

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Таблица 12.21

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов				
№ п/п	Цены объектов-аналогов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	32 857	31 868	12,70%	33%
2	34 615			
3	25 000			
4	35 000			

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения (33,00%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка

объектов – аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Рассматривались следующие корректировки:

- на уторгование;
- на площадь;
- на наличие земельного участка;
- на материал стен;
- на местоположение;
- на условия продажи;
- на тип недвижимости;
- на профиль работы;
- на качество постройки;
- на физическое состояние;
- качество отделки;
- на удобство подъездных путей;
- коммуникации;
- на дату продажи.

Корректировка на уторгование. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Корректировка определена в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости - 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» и «Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов».

Таблица 12.22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Корректировка составляет для торгово-офисной недвижимости 10,3%.

Корректировка на площадь. Как правило, объекты недвижимости разные по площади имеют разную стоимость в расчете на единицу площади. Оценщиком не было обнаружено необходимое количество аналогов для построения репрезентативной математической модели, учитывающей фактор «масштаба». Корректировка определена в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости - 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов».

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв. м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Корректировка на наличие земельного участка. Все рассматриваемые аналоги расположены на земельных участках, которые принадлежат продавцу и реализуются вместе со зданием единым объектом. Земельный участок под оцениваемыми зданиями является самостоятельным объектом оценки. Из стоимости аналога выделяется стоимость земельного участка. Корректировка определена на основании данных сайта СтатРиелт²³

Таблица 12.24

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,23	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Корректировка для торгово-офисной недвижимости составляет 0,83.

Корректировка на материал стен. Материал стен влияет на стоимость объекта. Если сравниваемые объекты имеют одинаковый материал стен, то корректировка не используется. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в материале стен. Стены, имеющие материал лучший по своим технико-экономическим и теплотехническим характеристикам будет иметь более высокую стоимость. В данном случае корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение. Оценщиком не было обнаружено разницы в стоимости коммерческих земельных участков, расположенных в конкретных населенных пунктах области, что подтверждается и данными Справочника оценщика недвижимости - 2018 г. под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» Согласно данному источнику, территория области делится с учетом факторов, отражающих влияние статуса населенного пункта и особенностей местности:

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1914-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Таблица 12.26

	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Месторасположение	Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г	Курская область, г. Курчатов, ул. Набережная, 116	Курская область, Октябрьский район, с. Дьяконово	Курская область, г. Курчатов, ул. Энергетиков, 47	Курская область, дорога 38К-018 (рядом с. Тазово)
Район	Глушковский	Курчатов	Октябрьский	Курчатов	Курский
Характеристика местоположения	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Окрестность областного центра (объект расположен на границе с Курским районом, Октябрьский район развит благодаря близости г. Курска и г. Курчатова)	Райцентр с развитой промышленностью	Окрестность областного центра
Расчет корректировки		0,48/0,72	0,48/0,8	0,48/0,72	0,48/0,8
Корректировка	-	0,67	0,60	0,67	0,60

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Все сделки проходят в рыночных условиях, данные о каких-либо специальных условиях отсутствуют. Данная корректировка равна нулю.

Корректировка на тип недвижимости учитывает переход от цен отдельно стоящих зданий к ценам встроенных помещений (в процентах от цен). Корректировка не применяется.

Корректировка на профиль работы не вводилась, так как аналоги как и объект недвижимости могут использоваться как производственно-складские базы.

Корректировка на качество постройки определено как средняя как у объекта оценки, так и у аналогов. Рассматриваемые здания возведены согласно строительным

нормам, надежны и безопасны. Корректировка не вводилась.

Корректировка на физическое состояние. Вводится поправка, учитывающая физическое состояние объектов, степень изношенности конструктивных элементов зданий. Расчеты проводятся исходя из степени физического износа объекта оценки и аналогов. Корректировка определена на основании данных сайта СтатРиелт²⁴

Таблица 12.27

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

Физический износ объекта оценки определен при визуальном осмотре. Износ аналогов установлен в результате телефонного общения с продавцами, информации и фотографиям в объявлениях. Корректировка равна нулю, все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми.

Корректировка на качество отделки рассчитывается по величине издержек на проведение ремонтных работ. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

- косметический ремонт (предусматривает новые обои, покраску потолка и т.д.);
- простой ремонт (связан с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения без замены конструктивных элементов);

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

- капитальный ремонт (предполагает комплекс строительных работ, ремонтных и отделочных работ, перепланировку, возведение стен, прокладку и замену коммуникаций, дверей, окон, радиаторов отопления и т.д.);
- евроремонт (высококачественный ремонт по дизайн-проекту с использованием современных материалов, способный полностью изменить облик офиса).

Корректировка равна нулю, т.к. тип отделки у сравниваемых объектов аналогичен.

Корректировка на удобство подъездных путей. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Удобство подъездных путей рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов - обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла - возможен подъезд легковых и грузовых автомобилей не с центральной улицы, парковка;

3 балла - подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла - подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится в 10 мин. пешком.

Поправка определяется на основе анализа информации на рынке жилых помещений, так уменьшение балльной оценки на 1 балл характеризуется снижением в стоимости на 2%.²⁵

Оцениваемые здание и аналоги, по мнению оценщика, имеют одинаковый уровень удобства подъездных путей, поэтому в данном случае, корректировка равна нулю.

Корректировка на наличие и (или) различие инженерных коммуникаций учитывает суждение о том, что обеспеченность объекта недвижимости инженерными коммуникациями (водопровод, электричество, газ и др.) увеличивает его инвестиционную привлекательность и, как следствие, стоимость. Корректировка определена на основании данных сайта СтатРиелт²⁶.

Таблица 12.28

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,83	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

В данном случае корректировка не вводится, поскольку по данному критерию все объекты сопоставимы

Корректировка на дату предложения выполняется на основании изменения аренды недвижимости между датой оценки и датами сделок с соответствующими аналогами. Все предложения аналогов актуальны на дату оценки, корректировка равна нулю.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода основан на предположении, что чем меньше величина

²⁵ По данным сайта <http://dpo-group.ru/>

²⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1906-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>

корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}|, \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}, \quad \text{где:}$$

- B_i – вес i -го объекта-аналога;
- K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;
- K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;
- BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- n – количество объектов-аналогов;
- m – количество корректировок.

Корректировке подвергалась стоимость одного квадратного метра объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлен ниже.

Таблица 12.29

Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г					
Элементы сравнения Параметры корректировки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м., с учетом НДС	определяется	32 857	34 615	25 000	35 000
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	32 857	34 615	25 000	35 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	32 857	34 615	25 000	35 000
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	32 857	34 615	25 000	35 000
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	20.11.2019 г.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	32 857	34 615	25 000	35 000
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	-	0,897	0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	29 473	31 050	22 425	31 395
Месторасположение	Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г	Курская область, г. Курчатов, ул. Набережная, 116	Курская область, Октябрьский район, с. Дьяконово	Курская область, г. Курчатов, ул. Энергетиков, 47	Курская область, дорога 38К-018 (рядом с. Тазово)
Район	Глушковский	Курчатов	Октябрьский	Курчатов	Курский

Корректировка	-	0,67	0,60	0,67	0,60
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	19 649	18 630	14 950	18 837
Наличие земельного участка	Нет	Есть, 40 кв. м.	Есть, 500 кв. м.	Есть, 113 кв. м.	Есть, 2700 кв. м.
Корректировка	-	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 308	15 463	12 409	15 635
Материал стен	Блоки	Кирпич	Кирпич	Шлакоблок, обшито профлистом	Газосиликатные блоки Аэробел
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 308	15 463	12 409	15 635
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	16 308	15 463	12 409	15 635
На класс/качество внутренней и наружной отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	16 308	15 463	12 409	15 635
Тип объекта недвижимости	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 308	15 463	12 409	15 635
Этажность/этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 308	15 463	12 409	15 635
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О	ЭС, В, К, О
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 308	15 463	12 409	15 635
Размер площади, выставяемой на продажу (площадь), кв.м.	35,50	42,00	52,00	100,00	100,00
Корректировка	-	1,00	1,05	1,05	1,05
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	16 308	16 236	13 029	16 416
Согласование полученных результатов					
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		16 308	16 236	13 029	16 416
Количество корректировок		3	4	4	4
Удельное количество корректировок		0,200	0,267	0,267	0,267
1/Удельное количество корректировок		5,0	3,8	3,8	3,8

Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %	30,77%	23,08%	23,08%	23,08%
Суммарное значение корректировок, %	-50,37%	-53,10%	-47,88%	-53,10%
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м с НДС	15 560			
Скорректированная стоимость объекта, руб., с НДС	552 400			

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет: 552 400 (Пятьсот пятьдесят две тысячи четыреста) рублей (с учетом НДС).

13. Согласование результатов оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества, были использованы следующие подходы к оценке:

Таблица 13.1

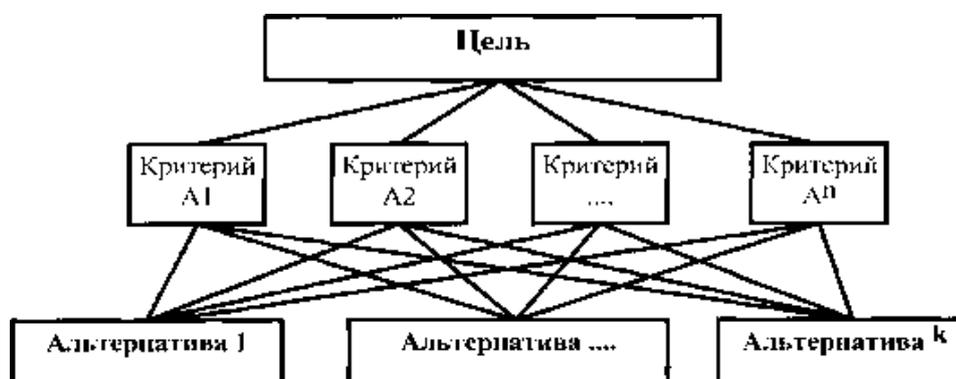
№ п/п	Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
		Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес
	Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная						
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	-	-	551 600	1	Не применялся	
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	1 000	1	-	-	Не применялся	
	Итого:	1 000		551 600			
	Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82						
3	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	13 000	1	-	-	Не применялся	
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	-	-	434 600	1	Не применялся	
	Итого:	13 000		434 600			
	Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г						
5	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	781 000	0,42	552 400,00	0,58	Не применялся	
6	Навес	1 851 000	1	-	-	Не применялся	
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	-	-	417 800	1	Не применялся	
8	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	
9	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	
10	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	
11	Резервуар	866 000	1	-	-	Не применялся	
12	Резервуар	646 000	1	-	-	Не применялся	
13	Резервуар	646 000	1	-	-	Не применялся	
14	Резервуар	646 000	1	-	-	Не применялся	
15	Резервуар	511 000	1	-	-	Не применялся	
16	Резервуар	511 000	1	-	-	Не применялся	

№ п/п	Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
		Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Вес
17	ТРК 2012 OCEAN/1Н/1, 000000115	325 000	1	-	-	Не применялся	
18	электронасос, 000000116	42 100	1	-	-	Не применялся	
19	электронасос, 000000117	42 100	1	-	-	Не применялся	
	Итого:	9 465 200		970 200			
	ВСЕГО:	9 479 200		1 956 400			

Для согласования результатов оценок, полученных с помощью использованных подходов, воспользуемся методом анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Графически согласование результатов в виде иерархии, можно представить:



где,

- верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования:

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

• нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

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

Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Приоритеты синтезируются начиная со 2 – го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритеты соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Пусть $A_1...A_n$ - множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

Таблица 13.2

	A1	A2	...	An
A1	1	W_2/W_1	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1		
	...			
	...			
An	W_n/W_1			1

Оценка компонентов вектора приоритетов происходит по схеме:

Таблица 13.3

	A1	A2	***	An		
A1	1	W_1/W_2	***	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_2))^{1/n}$	$BECA_1 = X_1 / \text{SUMMA}$
A2	W_2/W_1	1				+.....
.	+.....
An	W_n/W_1			1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * 1)^{1/n}$	$BECA_n = X_n / \text{SUMMA}$
					SUMMA	$\Sigma = 1$

Итоговое согласование результатов, происходит по следующей схеме:

Таблица 13.4

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.п} * \text{Вес (An)}$
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.п} * \text{Вес (An)}$
...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.п	$\text{Вес(Альт.k.)} = \text{Альт.1} < .1 * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.п} * \text{Вес (An)}$
	Сумма				1

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

Таблица 13.5

Критерии	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1,00	0,50	0,50	2,00	0,84	0,20
Б	2,00	1,00	1,00	0,25	0,84	0,20
В	2,00	1,00	1,00	4,00	1,68	0,40
Г	0,50	4,00	0,25	1,00	0,84	0,20
Сумма					4,20	1,00

Сравниваем результаты, полученные затратным и сравнительным подходами по каждому критерию согласования:

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Таблица 13.6

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию А
С	1,00	3,00	1,73	0,75
З	0,33	1,00	0,58	0,25
Сумма			2,31	1,00

Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ.

Таблица 13.7

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию Б
С	1,00	0,20	0,45	0,17
З	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Таблица 13.8

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию В
С	1,00	3,00	1,73	0,75
З	0,33	1,00	0,58	0,25
Сумма			2,68	1,00

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

Таблица 13.9

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию Г
С	1,00	1,00	1,00	0,50
З	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Определяем итоговое значение весов каждого подхода, расчет которого отражен в таблице ниже.

Таблица 13.10

Критерии	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
Вес критерия	0,20	0,20	0,40	0,20	
Подходы	Вес критерия по подходам				
С	0,75	0,17	0,75	0,50	0,580
З	0,25	0,83	0,25	0,50	0,420
Сумма					1,000

Результаты проведенного согласования, с учетом значимости каждого подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 13.11

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Итоговая рыночная стоимость, (с учетом НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость, (без учета НДС), руб.
Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная							
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	-	-	551 600	1	551 600	551 600,00
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	1 000	1	-	-	1 000	833,33
	Итого:	1 000		551 600		552 600	552 433,33
Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82							
3	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	13 000	1	-	-	13 000	10 833,33
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	-	-	434 600	1	434 600	434 600,00
	Итого:	13 000		434 600		447 600	445 433,33
Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г							
5	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	781 000	0,42	552 400,00	0,58	648 400	540 333,33
6	Навес	1 851 000	1	-	-	1 851 000	1 542 500,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	-	-	417 800	1	417 800	417 800,00
8	Резервуар	866 000	1	-	-	866 000	721 666,67
9	Резервуар	866 000	1	-	-	866 000	721 666,67
10	Резервуар	866 000	1	-	-	866 000	721 666,67
11	Резервуар	866 000	1	-	-	866 000	721 666,67
12	Резервуар	646 000	1	-	-	646 000	538 333,33
13	Резервуар	646 000	1	-	-	646 000	538 333,33

№ п/п	Наименование	Загратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Итоговая рыночная стоимость, (с учетом НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость, (без учета НДС), руб.
14	Резервуар	646 000	1	-	-	646 000	538 333,33
15	Резервуар	511 000	1	-	-	511 000	425 833,33
16	Резервуар	511 000	1	-	-	511 000	425 833,33
17	ТРК 2012 OCEAN/1Н/1, 000000115	325 000	1	-	-	325 000	270 833,33
18	электронасос, 000000116	42 100	1	-	-	42 100	35 083,33
19	электронасос, 000000117	42 100	1	-	-	42 100	35 083,33
	Итого:	9 465 200		970 200		9 750 400	8 194 966,67
	ВСЕГО:	9 479 200		1 956 400		10 750 600	9 192 833,33

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Благодатное», на дату оценки с учетом указанных допущений с учетом округлений составляет:

10 750 600 (Десять миллионов семьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС

или

9 192 833,33 (Девять миллионов сто девяносто две тысячи восемьсот тридцать три) рубля (тридцать три) копейки без учета НДС

в том числе:

Таблица 13.12

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, округленно, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
	Курская область, Большесолдатский р-н, д. 1-я Косторная		
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения АЗС №92	551 600	551 600,00
2	Нежилое здание – автозаправочная станция №92. Этажность 1, литер А	1 000	833,33
	Итого:	552 600	552 433,33
	Курская область, Золотухинский р-н, д. Тишино, д. 82		
3	Нежилое здание (АЗС) Этажность 1, литер А	13 000	10 833,33
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности - автозаправочная станция, площадь 2.600,00+/-89 кв.м.	434 600	434 600,00
	Итого:	447 600	445 433,33
	Курская область, Глушковский р-н, с. Званное, ул. Октябрьская, д. 35 г		
5	Нежилое здание операторской, инв. №38:204:002:000106090, Этажность 1, литер А	648 400	540 333,33
6	Навес	1 851 000	1 542 500,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов под строительство автозаправочной станции	417 800	417 800,00
8	Резервуар	866 000	721 666,67
9	Резервуар	866 000	721 666,67
10	Резервуар	866 000	721 666,67
11	Резервуар	866 000	721 666,67
12	Резервуар	646 000	538 333,33
13	Резервуар	646 000	538 333,33
14	Резервуар	646 000	538 333,33
15	Резервуар	511 000	425 833,33
16	Резервуар	511 000	425 833,33
17	ТРК 2012 OCEAN/1H/1, 000000115	325 000	270 833,33
18	электронасос, 000000116	42 100	35 083,33

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, округленно, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
19	электронасос, 000000117	42 100	35 083,33
	Итого:	9 750 400	8 194 966,67
	ВСЕГО:	10 750 600	9 192 833,33

Оценщик

О.В. Кубов

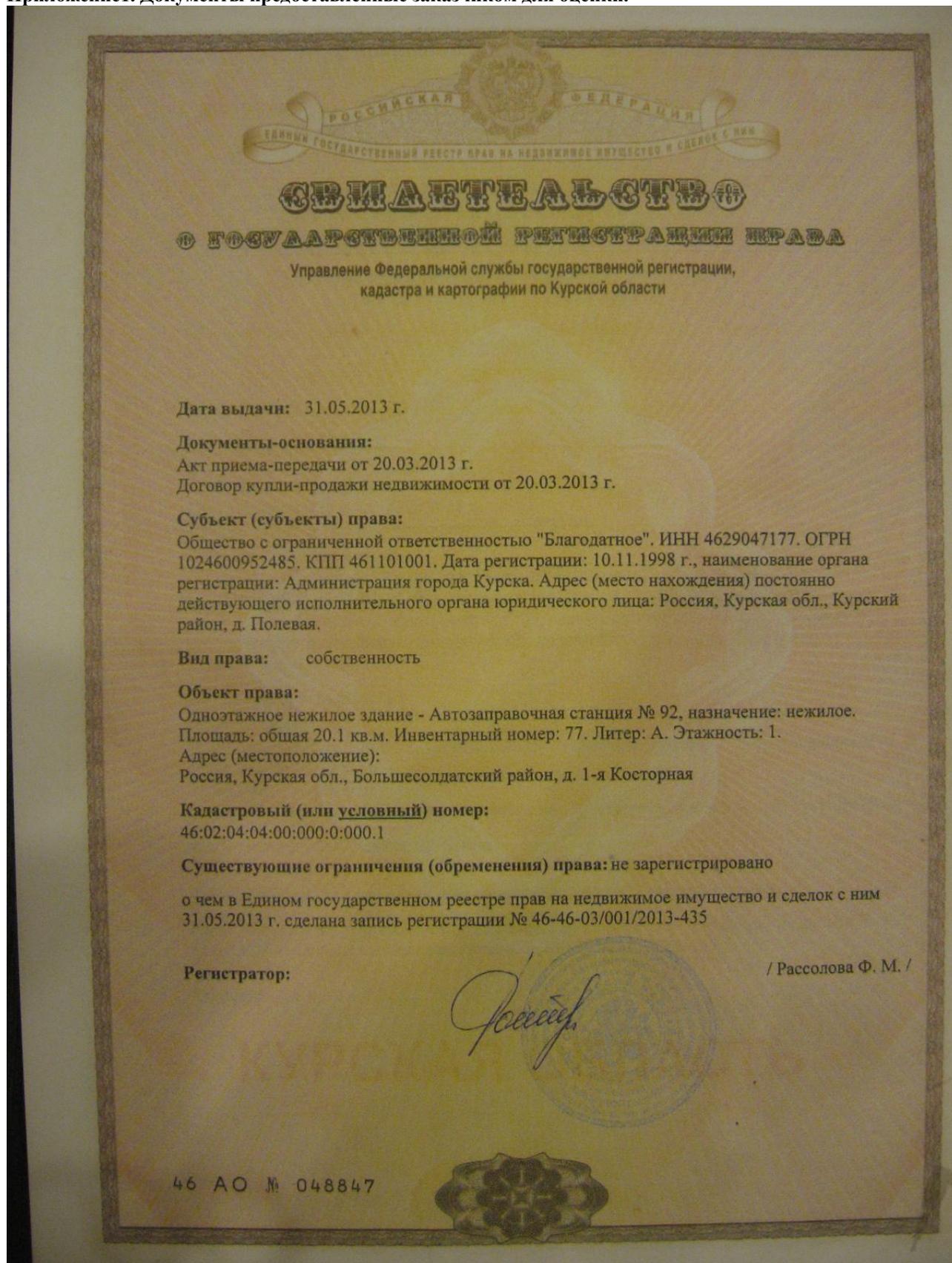
Директор

С. В. Шилина

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы предоставленные заказчиком для оценки.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 31.05.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи от 20.03.2013 г.
Договор купли-продажи недвижимости от 20.03.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 10.11.1998 г., наименование органа регистрации: Администрация города Курска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

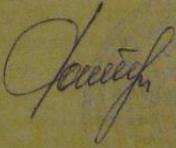
Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения АЗС № 92. Площадь: 3300 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Большесолдатский район, Любимовский сельсовет, д. 1-я Косторная

Кадастровый (или условный) номер:
46:02:050601:213

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.05.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-03/001/2013-436

Регистратор:  / Рассолова Ф. М. /

46 АО № 048873 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 03.06.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи к договору купли-продажи от 20 марта 2013г. от 20.03.2013 г.
Договор купли-продажи недвижимости от 20.03.2013 г.

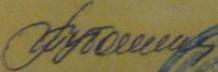
Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "БЛАГОДАТНОЕ". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 10.11.1998 г., наименование органа регистрации: Администрация г.Курска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская область, Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 23.5 кв.м.
Инвентарный номер: 8-94. Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курская область, Золотухинский район, Донской сельсовет, д.Тишино, дом №82

Кадастровый (или условный) номер:
46:07:09:00:00:082:0:000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-08/010/2013-158

Регистратор:  / Тубольцева Е. А. /



46 АР № 004245 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 03.06.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи к договору купли-продажи от 20 марта 2013г. от 20.03.2013 г.
Договор купли-продажи недвижимости от 20.03.2013 г.

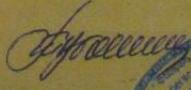
Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "БЛАГОДАТНОЕ". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 10.11.1998 г., наименование органа регистрации: Администрация г.Курска. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская область, Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли промышл., энергетик., трансп., связи, радиовещ., телевид., информат., земли для обеспеч. косм. - автозаправочная станция. Площадь: 2600 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курская область, Золотухинский район, Донской сельсовет, д. Тишино, д. 82

Кадастровый (или условный) номер:
46:07:100501:132

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-08/010/2013-159

Регистратор:  / Тубольцева Е. А. /



46 АР № 004244 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание операторской, назначение: нежилое. Площадь: общая 35.5 кв.м. Инвентарный номер: 38:204:002:000106090. Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35 г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060108:118

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-020

Регистратор: / Галич А. А. /



46 АО № 059319




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕЕСТРОМ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Навес. Площадь: общая 115 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званое, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:23

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-018

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059308 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ТАКЖЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Резервуар объемом 10 куб.м.,
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:26

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-028

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059311 


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
 Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
 Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное", ИНН 4629047177, ОГРН 1024600952485, КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

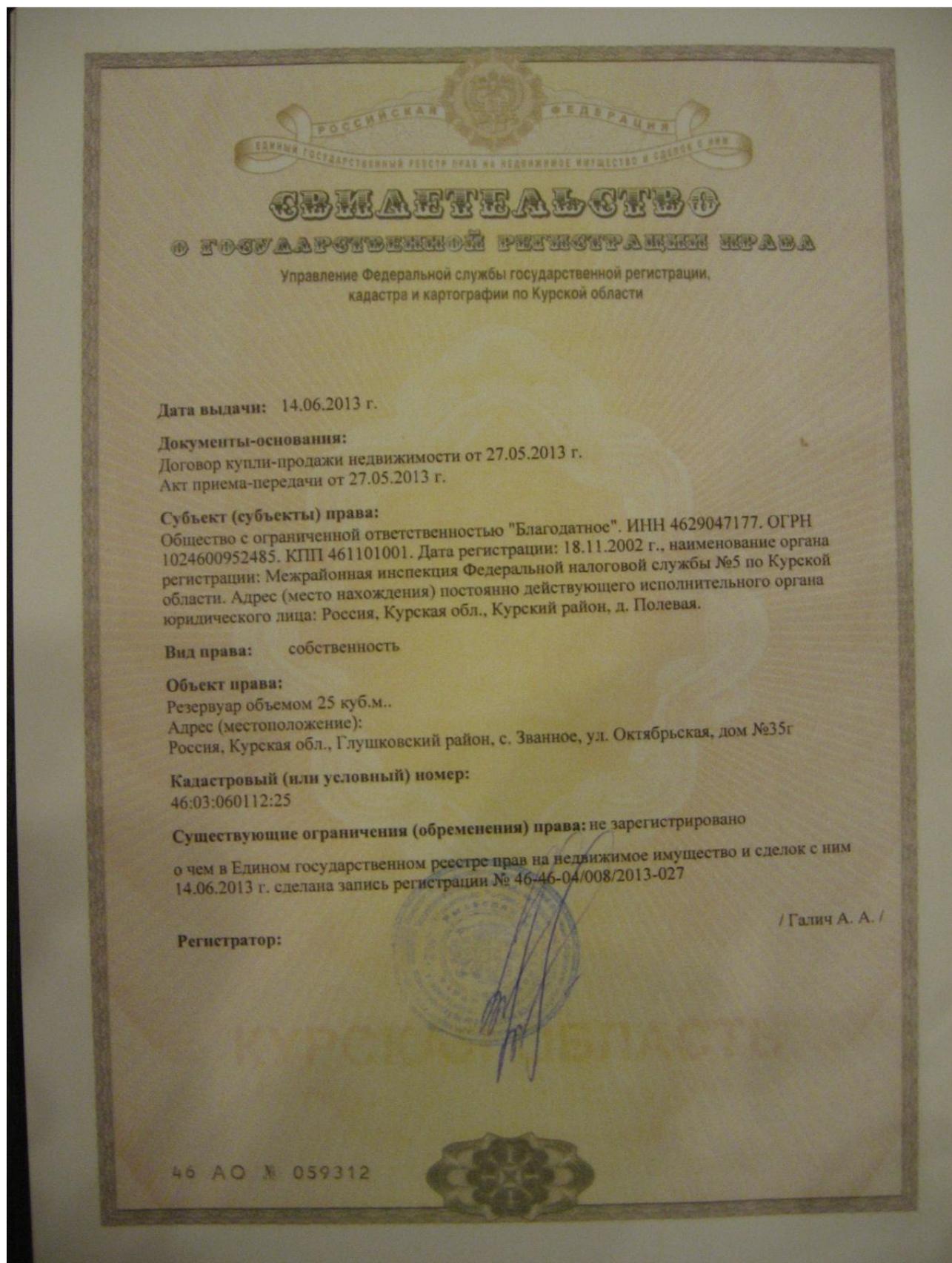
Объект права:
 Резервуар объемом 50 куб.м.,
 Адрес (местоположение):
 Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
 46:03:060112:17

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-021

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059318 



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Резервуар объемом 10 куб.м..
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:27

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-029

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059310 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Резервуар объемом 25 куб.м..
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:24

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-025

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059313

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Резервуар объемом 25 куб.м..
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:16

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-026

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059314 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Резервуар объемом 50 куб.м..
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

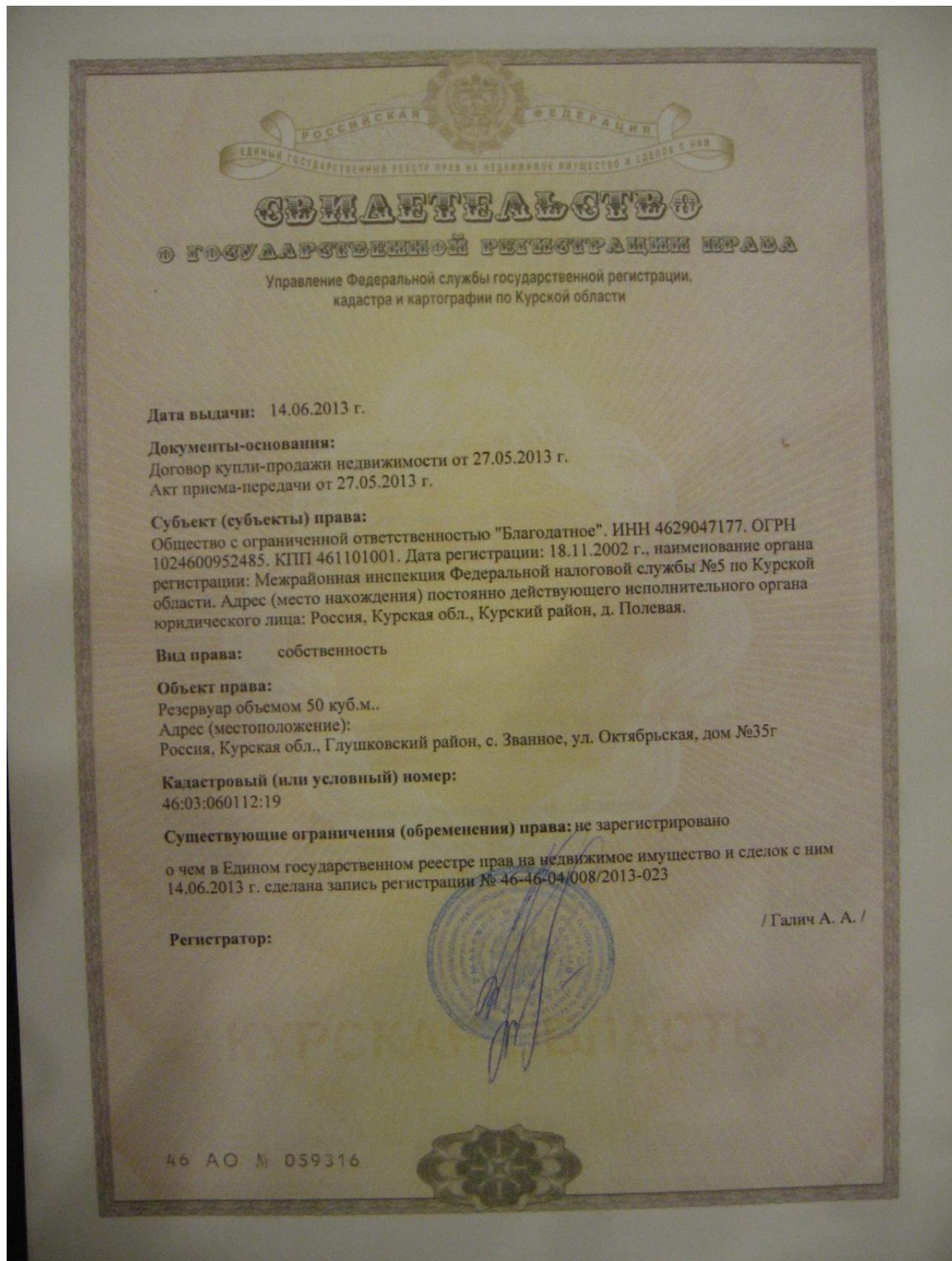
Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:22

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-024

Регистратор:  /Галич А. А. /



46 АО № 059315



Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:

Резервуар объемом 50 куб.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:

46:03:060112:19

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-023

Регистратор:

/ Галич А. А. /

46 АО № 059316

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 27.05.2013 г.
Акт приема-передачи от 27.05.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Благодатное". ИНН 4629047177. ОГРН 1024600952485. КПП 461101001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Курской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курская обл., Курский район, д. Полевая.

Вид права: собственность

Объект права:
Резервуар объемом 50 куб.м.,
Адрес (местоположение):
Россия, Курская обл., Глушковский район, с. Званное, ул. Октябрьская, дом №35г

Кадастровый (или условный) номер:
46:03:060112:18

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.06.2013 г. сделана запись регистрации № 46-46-04/008/2013-022

Регистратор:  / Галич А. А. /

46 АО № 059317 

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр технической инвентаризации» - Федеральное Бюро технической инвентаризации
 Федеральное бюро технической инвентаризации - Федеральное БТИ®
 ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ®
 Курский филиал Г. Курское отделение (подчиняется областному подразделению ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Земля
 (вид объекта учета)
 Земельный участок
 (наименование объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Курская область
Район	Глушковский
Муниципальное образование	тип сельское поселение
Населенный пункт	наименование село
Улица (проспект, переулок и т.д.)	наименование Земное
Матер. дома	тип наименование Октябрьская
Номер корпуса	35г
Номер строения	
Иные сведения местонахождения	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кад.стровый номер	

Центр оценки государственного технического учета в отношении объектов в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРКС)

Наименование учетного органа	Г. КУРСК
Инвентарный номер	01-001-000-10-00-00
С.о.с. строения	
Дата проведения проверки в ЕРКС	

Паспорт оформлен по состоянию на 09.04.2011 г.
 Руководитель подразделения
 Окладов А. И.
 (подпись)

I. Регистрация права собственности

Инвентарный № _____ Формы _____

Дата вступления в силу	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию, кадастровый номер участка	М.В. Глушковский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ®																														
Полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию, кадастровый номер участка	М.В. Глушковский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ®																														
Полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию, кадастровый номер участка	М.В. Глушковский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ®																														

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

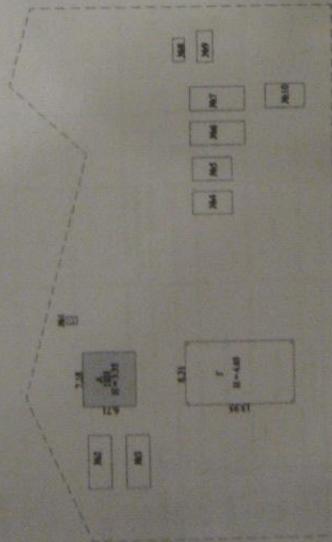
Площадь участка	Нормативные площади												
	в том числе			подсобные площади			площади под застройку			площади под озеленение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
899	169	168.6	234.6									234.6	

Уборочная площадь (в кв.м)

Виды	площади														
	в том числе			площади			площади			площади					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16



ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН Инвентарный номер № _____
на земельный участок № 35 г. по улице Октябрьская
в с. Завитосе, Глушковского р-на, Курской обл.



разработчик

МАСШТАБ 1:500
Съемку произвел: Кушеров
№ 08 в апреле 2011г
Съемку проверил: Осипов

IV. Общие сведения

Назначение Здание операторской
Использование по назначению _____
Количество мест (мощность) _____
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____
Примечание _____

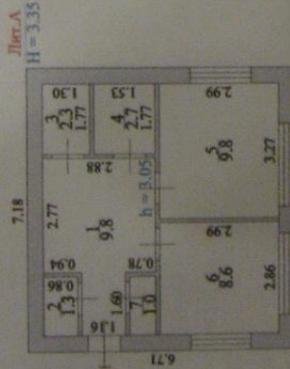
V. Благоустройство здания (кв.м.)

Всего кв.м.	Отопление				Централизованное отопление		Ванная		Газовый		Лифты	
	от ТЭЦ	от котла	от АРП	прочие	с централизованной котельной	с газовыми котлами						
36,5	36,5											

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

№ или литеры по плану	Назначение	Функция для подсчета площади (назначение объекта)	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	Здание	7,11(1,1)	48,2	3,28	161
А	Объемная пристройка				

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН Инвентарный номер № строения Лгт. А в домокомплексе № 35г по улице Октябрьская в с.Зашанье, Глушковского р-на, Курской обл.



МАСШТАБ 1:100
 Съему проделал: Кушперова
 * 08 * апреля 2011 г
 Съему проверил: Осипова

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Стоимость на материалы	Стоимость работ по монтажу	Не обрешечены	Проценты, км.м	Восстановительная стоимость	% износа	Длительность эксплуатации
		Длина, м	Высота, м							
№2 Рязанур	металлические			4 69	2207,0			2207,0	100	1980
№3 Рязанур	металлические			4 69	2207,0			2207,0	100	1980
№4 Рязанур	металлические			4 69	1825,0			1825,0	100	1680
№5 Рязанур	металлические			4 69	1825,0			1825,0	100	1680
№6 Рязанур	металлические			4 69	2207,0			2207,0	100	1980
№7 Рязанур	металлические			4 69	2207,0			2207,0	100	1980
№8 Рязанур	металлические			4 69	1825,0			1825,0	100	1680
№9 Рязанур	металлические			4 69	1825,0			1825,0	100	1680
№10 Рязанур	металлические			4 69	1825,0			1825,0	100	1680
в ценах 1991г. вкл. 18.11.92								30169		27171

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах 1991г. вкл. 18.11.92	Основная стоимость			Служебные помещения			Сараи			Бани		
	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях
1968	3333	9100	3359	2859	16400	14780	2382	20719				
1990	3333	3056	2054	3274	13332	11417	2748	2448				

Общая балансовая стоимость (в рублях)

В ценах 1991г. вкл. 18.11.92	Основная стоимость			Служебные помещения			Сараи			Бани		
	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях	востановительная	длительность эксплуатации	в рублях



Приложение 2. Выкопировки из источников информации, использованных для оценки.

The screenshot shows the website of AZT Group (АЗТ ГРУП) with the URL <http://aztgrup.ru/product/elektronasos-km-100-80-170-e-konsolno-monoblochnyy-tsentrobezhnyy/>. The page features a banner for a new store opening and a navigation menu. The main content area displays a yellow and red pump, the "Электронасос КМ 100-80-170Е консольно-моноблочный центробежный". The price is listed as 118 716 ₺. There are options to buy or add to a comparison list. The website also includes contact information and a search bar.

The screenshot shows an Avito listing for a plot of land. The title is "Участок 33 сот. (промназначения)" with a price of 500 000 ₺. The listing includes a photo of the plot, a contact number (8 910 270-36-91), and a "Написать сообщение" button. The seller is identified as "Сергей" (Sergey), a private individual, who has been on Avito since December 2014. The listing also features a promotional banner for "Счастливый взгляд" (Happy View) with a 60% discount and a 58% discount on age. The plot area is 33 сот. and is 18 km from the city.

Участок 33 сот. (промназначе... 500 000 ₪

Сергей 8 910 270-36-91 Написать сообщение

Площадь: 33 сот.; Расстояние до города: 18 км

Ивановский с/с, пос. Зеленый Гай



Продается земельный участок под строительство АЗС (по постановлению администрации Ивановского с/с Рыльского района №100 от 13.08.2009 г., "...для размещения торгового комплекса и АЗС,") Недорого. Торг при осмотре. Звонить с 8 до 23-х часов. Звоните, сторгуем! Возможен обмен на 500000 руб...

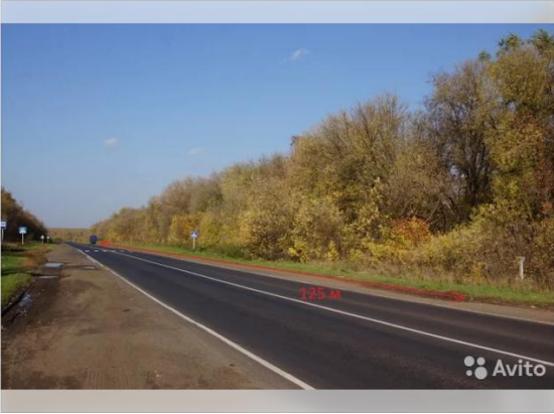
Тентовые ангары от производителя!
Качественные быстровозводимые ангары!
Доставка! Монтаж в любом регионе!
altai-tent.ru

Быстровозводимые здания из сэндвича
От 2000 р.м2. Проект 0 р. Изготовим за 15 дн. или платим 10000 каждый день просрочки

Сообщения 1

Участок 100 сот. (промназначения) 2 100 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 4 сентября в 09:14



Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 6 км

8 968 489-22-29

Написать сообщение

Владелец
Частное лицо
На Авито с октября 2011
Завершено 5 объявлений

5 объявлений пользователя

№ 719937445, 4319 (+2)

Салоны оптики «Счастливые Взгляды»
58%
60%

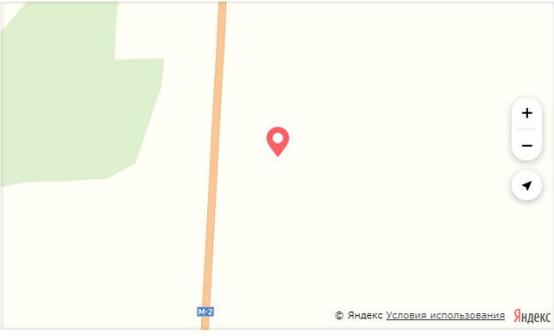
Сообщения 1

Участок 100 сот. (промназнач... 2 100 000 Р

Владелец 8 968 489-22-29 Написать сообщение

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 6 км

Курская область [Скрыть карту](#)



Участок расположен в районе д. Ржава, на 472-м километре федеральной автомобильной дороги М2 «Крым». Недалеко от поворота "Тещин язык". Первая линия от трассы, левая сторона по ходу движения из Москвы. Длина участка составляет 125 м, глубина 80 м. Площадь участка: 1 Га.

60% **Возраст = Скидка**

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. НЕОБХОДИМО ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬСЯ СО СПЕЦИАЛИСТОМ

Быстровозводимые здания из сэндвича

От 2000 р.м2. Проект 0 р. Изготовим за 15 дн. или платим 10000 каждый день просрочки

[allplans.ru](#)

Сообщения

Участок 100 сот. (промназнач... 2 100 000 Р

Владелец 8 968 489-22-29 Написать сообщение



Участок расположен в районе д. Ржава, на 472-м километре федеральной автомобильной дороги М2 «Крым». Недалеко от поворота "Тещин язык". Первая линия от трассы, левая сторона по ходу движения из Москвы. Длина участка составляет 125 м, глубина 80 м. Площадь участка: 1 Га.

Торг
Рельеф ровный.
Вид права: собственность.
Категория земель: земли промышленности.
Разрешенное использование: для строительства АЗС.
Обременения отсутствуют.
Есть возможность продажи соседних участков (сельхозназначения).

Быстровозводимые здания из сэндвича

От 2000 р.м2. Проект 0 р. Изготовим за 15 дн. или платим 10000 каждый день просрочки

[allplans.ru](#)

Монтаж освещения на производстве!

Проектирование, производство и установка по России!

[optes-m.ru](#)

[В](#) [О](#) [F](#) [T](#) [G+](#) [VK](#) [P](#) [D](#) [E](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[\[Image\]](#) [\[Image\]](#) [\[Image\]](#)

Сообщения

6 - Входящие X Корректировка X Скидка на то... X Парковая ул... X Публичная к... X Купить земе... X Участок 33 с... X Участок 100 X Участок 100 X

avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_720014001

Приложения Яндекс Instagram Ирина Кубова Оценка имущества Smooth Jazz on JA... Отель Poseidon (Гр... Курск - история го... Radio Lounge Fm T...

Все объявления в Курске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения В каталог Следующее →

Участок 100 сот. (промназначения)

2 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 4 сентября в 09:14



8 968 489-22-29

Написать сообщение

Владелец
Частное лицо
На Авито с октября 2011
Завершено 5 объявлений

5 объявлений пользователя

№ 720014001, 4532 (+3)



Сообщения 0

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 17 км

6 - Входящие X Корректировка X Скидка на то... X Парковая ул... X Публичная к... X Купить земе... X Участок 33 с... X Участок 100 X Участок 100 X

avito.ru/fatezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_720014001

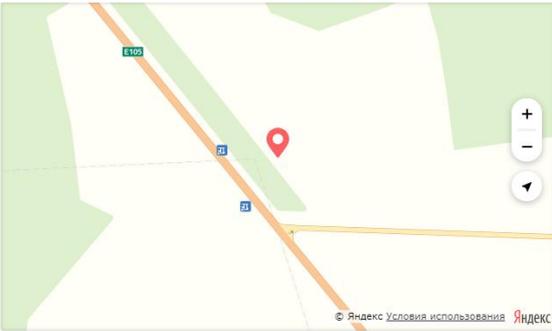
Приложения Яндекс Instagram Ирина Кубова Оценка имущества Smooth Jazz on JA... Отель Poseidon (Гр... Курск - история го... Radio Lounge Fm T...

Участок 100 сот. (промназнач... 2 100 000 ₽ Владелец 8 968 489-22-29 Написать сообщение



Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 17 км

M-2 Крым Скрыть карту



Участок расположен в районе д. Большое Жирово, на 499-м километре федеральной автомобильной дороги М2 «Крым»
Первая линия от трассы, левая сторона по ходу движения из Москвы.
Плина участка составляет 135 м глубина около 74 м. Площадь участка: 1 Га




Сообщения 0

Участок 100 сот. (промназнач... 2 100 000 Р Владелец 8 968 489-22-29 Написать сообщение



Участок расположен в районе д. Большое Жирово, на 499-м километре федеральной автомобильной дороги М2 «Крым». Первая линия от трассы, левая сторона по ходу движения из Москвы. Длина участка составляет 135 м, глубина около 74 м. Площадь участка: 1 Га. Рельеф ровный. Вид права: собственность. Категория земель: земли промышленности. Разрешенное использование: для строительства АЗС и объектов придорожного сервиса. Обременения отсутствуют.

Похожие объявления



Строительство АЗС под ключ, цены!
Комплексное строительство АЗС под ключ! Проектирование и монтаж! Заходите!

[azsk74.ru >](#)



Быстровозводимые здания из сэндвича
От 2000 р.м2. Проект 0 р. Изготовим за 15 дн. или платим 10000 каждый день просрочки

[allplans.ru >](#)

Магазин на продажу — город... x

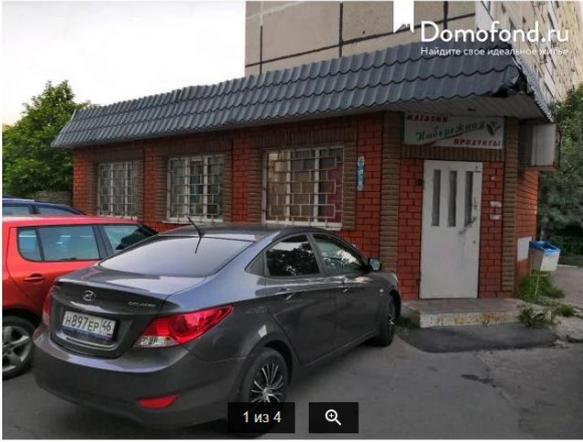
domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurchatov-1460016048

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Курская область > Курчатов > Магазин > Номер в каталоге: 1460016048

1 380 000 Магазин, 42 м²
В ипотеку за 11 897 РУБ/мес. Курская область, Курчатов, Курчатов, Курская область

Выбрать ипотечную программу



777
Размещает объявления: 6 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 2

+79202612222

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

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

Написать владельцу объявления

1 из 4

Магазин на продажу — город / x Магазин на продажу — город / x Продажа помещения свободн... x Здание свободного назначени... x

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurchatov-1460016048

1 380 000 **Магазин, 42 м²** ★ В избранное
 В ипотеку за 11 897 РУБ./мес. 📌 Получить похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +79202612222

Магазин, 42 м²

Продам магазин продуктов место очень хорошее можно под оптеку или другое. Интересно обмен на квартиру в курчатове или на автомобиль. Можно в аренду с правом выкупа. Можно обмен с моей доплатой

[🔖 Создать заметку](#) [🖨 Распечатать](#) [🔍 Получить похожие](#) [🗨 Пожаловаться](#)

[📄 Образцы документов для сделки](#) ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1460016048
 Класс здания:
 Площадь: 42 м²
 Цена: 1 380 000
 Цена за м²: 32 857
 Тип объекта: Магазин
 Дата публикации объявления: 30/5/2019
 Дата обновления объявления: 29/9/2019

Расположение

Курская область, Курчатов, Курчатов, Курская область

● Это предложение ● Похожие предложения

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurchatov-1460016048

1 380 000 **Магазин, 42 м²** ★ В избранное
 В ипотеку за 11 897 РУБ./мес. 📌 Получить похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

Класс здания:
 Площадь: 42 м²
 Цена: 1 380 000
 Цена за м²: 32 857
 Тип объекта: Магазин
 Дата публикации объявления: 30/5/2019
 Дата обновления объявления: 29/9/2019

Расположение

Курская область, Курчатов, Курчатов, Курская область

● Это предложение ● Похожие предложения

© Яндекс, © OpenStreetMap contributors Условия использования

Магазин на продажу — город / x Магазин на продажу — город / x Продажа помещения свободн... x Здание свободного назначени... x

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dyakonovo-1850464388

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще v Дать объявление * Войти v

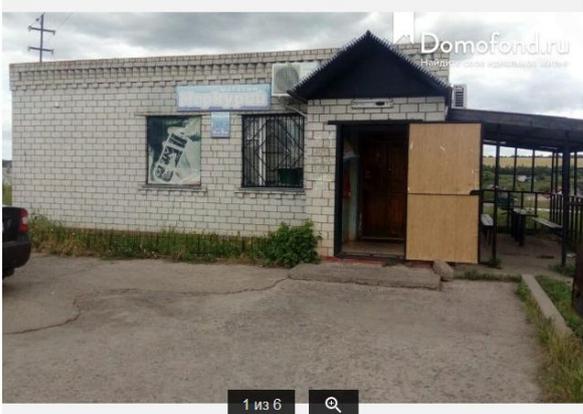
Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Курская область > Дьяконово > Магазин >
 Номер в каталоге: 1850464388

1 800 000 **Магазин, 500 м²**

В ипотеку за 15 518 РУБ./мес. Курская область, Октябрьский район, село Дьяконово, Дьяконово, Курская область

В избранное
 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу



Маргарита
 Размещает объявления: 7 лет 5 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1
 Всего за 3 месяца: 1

+79202687970

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

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

Написать владельцу объявления

[VK](#) [Odnoklassniki](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

1 из 6



Магазин на продажу — город / x Магазин на продажу — город / x Продажа помещения свободн... x Здание свободного назначени... x

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dyakonovo-1850464388

1 800 000 **Магазин, 500 м²**

В ипотеку за 15 518 РУБ./мес. Курская область, Октябрьский район, село Дьяконово, Дьяконово, Курская область

В избранное
 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем **+79202687970**

Магазин, 500 м²

Продам магазин по адресу Октябрьский район, с Дьяконово Площадь магазина 52 кв. м (торговый зап./подсобка), а так же участок земли под магазином 500 кв. м, все в собственности. Магазин стоит рядом с проезжей частью, на против храма, возможна аренда. Все вопросы по телефону

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки v

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1850464388
 Класс здания:
 Площадь: 500 м²
 Цена: 1 800 000
 Цена за м²: 3 600
 Тип объекта: Магазин
 Дата публикации объявления: 26/9/2019
 Дата обновления объявления: 30/9/2019

Расположение

Курская область, Октябрьский район, село Дьяконово, Дьяконово, Курская область

Это предложение Похожие предложения



Магазин на продажу — город / x Магазин на продажу — город / x Продажа помещения свободн... x Здание свободного назначени... x

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dyakonovo-1850464388

1 800 000 **Магазин, 500 м²**
В ипотеку за 15 518 РУБ/мес. Курская область, Октябрьский район, село Дьяконово, Дьяконово, Курская область

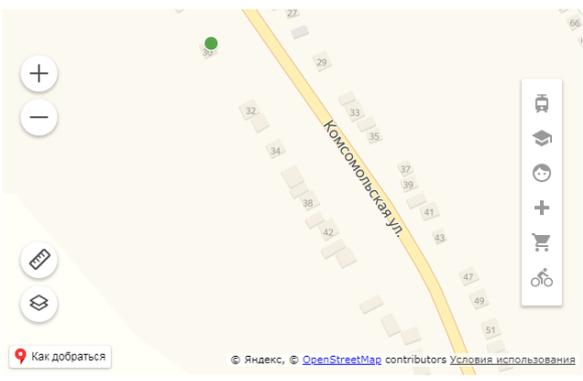
В избранное
 Получить похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

Тип объекта: Магазин
Дата публикации объявления: 26/9/2019
Дата обновления объявления: 30/9/2019

Расположение
Курская область, Октябрьский район, село Дьяконово, Дьяконово, Курская область

Это предложение Похожие предложения



Ипотечный калькулятор ставок ?
Приблизительный ежемесячный платеж:
15 518

Магазин на продажу — город / x Магазин на продажу — город / x Продажа помещения свободн... x Здание свободного назначени... x

avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1820107204

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Ю Юля

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Московская область Найти

Все объявления / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Продажа помещения свободного назначения **2 500 000** ₪

 Сегодня в 09:53



8 905 041-78-58
Написать сообщение

Владелец
Агентство
На Авито с мая 2014

№ 1820107204, © 272 (+11)

Площадь: 100 м²

Курская область, Курчатов, ул. Энергетиков, 47



Сообщения

Магазин на продажу — город / x | Магазин на продажу — город / x | Продажа помещения свободн... | Здание свободного назначени... | +

avito.ru/kurchatov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1820107204

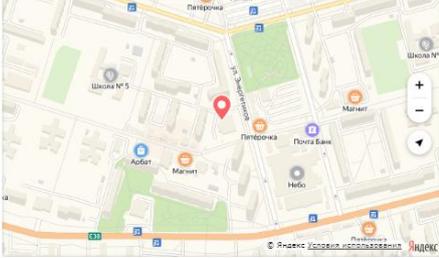
Продажа помещения свободн... 2 500 000 ₽ Владелец 8 905 041-78-58 Написать сообщение

№ 1820107204, ☎ 272 (+11)




Площадь: 100 м²

Курская область, Курчатов, ул. Энергетиков, 47 [Скрыть карту](#)



Продам помещение свободного назначения пригодно как для офиса так и для торговли (очень проходное место рядом рынок пятёрочка магнит). Здание из шлакоблока обшито профлистом. В помещении центральное отопление , водоснабжение, канализация, стоят счётчики на воду и свет.

[Вконтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#) [LinkedIn](#) [Покалываться](#)

Похожие объявления

Сообщения

Магазин на продажу — город / x | Магазин на продажу — город / x | Продажа помещения свободн... | Здание свободного назначени... | +

avito.ru/kursky/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_1812169161

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Московская область Найти

Все объявления / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения [В каталог](#) [Следующее](#)

Здание свободного назначения 3 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 сентября в 20:33




Площадь: 100 м²

Курская область, 39К-018
р-н Центральный [Скрыть карту](#)



8 950 875-23-07

Написать сообщение

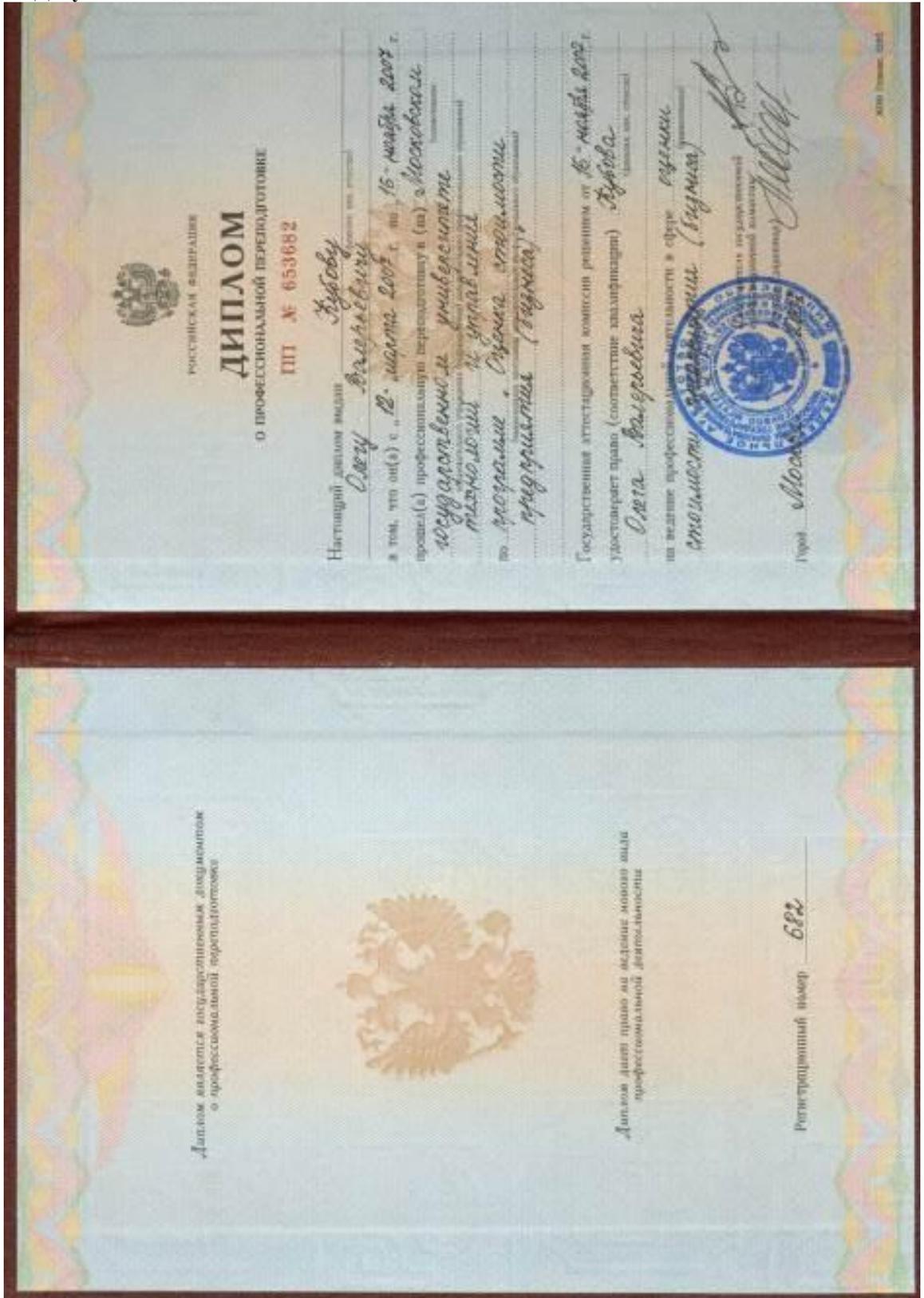
Андрей
Частное лицо
На Avito с апреля 2018
Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

№ 1812169161, ☎ 482 (+5)

Сообщения

Приложение 3. Документы оценщика.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

7 марта 2008 г.

Дата

№ 1763-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Кубов Олег Валерьевич

Паспорт 38 00 №275099 выдан

Отделом милиции № 3 Управления внутренних дел города Курска

30.05.2001

Московский государственный университет технологий и управления

диплом о профессиональной переподготовке ПП653682

16.11.2007

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1213 от « 7 марта 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность ответственного лица

Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005481-2

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Кубову Олегу Валерьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Орикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 74.1. Тел.: (495) 729-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001649-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кубову Олегу Валерьевичу

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

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 2020 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г. «О» Лицензия № 05-05-06/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.orion.ru

ИНГОССТРАХ

Обязательное ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-525-004871/19

«03» февраля 2019 г.

г. Курск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кубов Олег Валерьевич
Паспортные данные: 3800 № 275099, Выдан ОМ №3 Управления внутренних дел города Курска, 30.05.2001г.
Адрес регистрации: г. Курск, ул. Школьная 54 А кв.69
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179 КПП: 770501001
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Курской области
305004, г. Курск, ул. Ленина, 77 Б
Тел./факс: 8 (4712) 51-21-91
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «03» февраля 2019 года по «02» февраля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «03» февраля 2019 года. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кубов Олег Валерьевич

От Страхователя: _____ /О.В. Кубов/
Паспорт: серия 3800 № 275099, выдан ОМ №3 Управления внутренних дел
города Курска 30.05.2001г.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____ /Г.Г. Дрантусова/
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Курской
области, Доверенность № 6311430-525/18 от 07.12.2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18510В4002433

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 305019, г. Курск, ул. Малых, д. 44-Б			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	28 000 руб. 00 коп. (Двадцать восемь тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,028 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: <ul style="list-style-type: none"> • первый страховой взнос в размере 14 000 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «20» октября 2018 г., • второй страховой взнос в размере 14 000 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «20» ноября 2018 г., 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» октября 2018 г.	по «17» октября 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Курский филиал: 305001, г. Курск, ул. Ломакина, 1а

От имени Страховщика:

/Ю.А. Дмитрова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «09» октября 2018 г.

