

НЕЗАВИСИМАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ИП Бывальцева Наталья Станиславовна

ОГРН № 306450123400028

ИНН 450139071360

640027 г. Курган, ул. Бурова Петрова 115 оф 1 сот.тел. 8-912-832-29-40 email: rozienko@mail.ru

ОТЧЕТ № 02/10/19 ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- 1. Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть**
- 2. Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть**
- 3. Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода**
- 4. Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, 45:13:020205:66, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть**

Заказчик: АО «Варгашинское ДРСП»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Бывальцева Наталья Станиславовна

г. Курган, 2019 г.

НЕЗАВИСИМАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ИП Бывальцева Наталья Станиславовна

ОГРН № 306450123400028

ИНН 450139071360

640027, г. Курган, ул. Бурова Петрова 115 оф 1 сот.тел. 8-912-832-29-40 email: pozienko@mail.ru

Заказчику: Директору АО «Варгашиинское ДРСИ»
Нечаеву Дмитрию Васильевичу

Сопроводительное письмо

На основании договора №02/10/19 от 02 октября 2019 года **ИП Бывальцева Н.С., в лице исполнителя Ческидовой О.Е.** подготовлен Отчет № 02/10/19 об оценке рыночной стоимости:

1. Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
2. Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
3. Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода
4. Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, 45:13:020205:66 площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
Более подробное описание Объекта оценки приведено ниже.

Оценка проведена по состоянию на дату: **05 ноября 2019 года.**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями **Федерального Закона №135 –ФЗ от 29.07.2010 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** с изменениями, Федеральными стандартами **ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3**, утвержденные приказами «Министерства экономического развития и торговли РФ» 10 октября 2015 года, **ФСО-7** утвержденные приказами «Министерства экономического развития и торговли РФ» 25 сентября 2014 года, **ФСО-10** утвержденные приказами «Министерства экономического развития и торговли РФ» 01 июня 2015 года.

На основании приведенных данных и сделанных расчетов значение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 05 ноября 2019 года составляет:

1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей с НДС.

Таблица 1

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.с НДС	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	
			Нижняя граница	Верхняя граница
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	79 000	67 150	90 850
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	26 000	22 100	29 900
3	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода	423 000	359 550	486 450
4	Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	550 000	467 500	632 500
ИТОГО		1 078 000		

Содержащиеся в отчете об оценке заключения о стоимости следует относить исключительно на эту дату.

Никакие части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения. Без письменного согласия оценщика настоящее заключение не должно распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем предусмотрено договором.

С уважением

Руководитель ИП Бывальцева Н.С.

Н.С. Бывальцева /



Содержание

1.Задание на оценку.....	5
2.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	6
3. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки	7
4.Общие сведения	8
4.1.Сведения о заказчике	8
4.2.Сведения об оценщике	8
4.3. Заявление о соответствии	9
5.Основные факты и выводы	10
5.2.Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	10
5.3.Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
5.4.Итоговая величина стоимости объекта оценки, 5.5.Интервал стоимости.....	11
5.6. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	12
6. Используемая терминология и процесс оценки.....	13
6.1. Определение рыночной стоимости	13
6.2. Оцениваемые права	13
6.3. Процесс оценки	13
6.4.Обзор подходов к оценке и основных понятий.....	14
7. Описание объекта оценки.....	16
7.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.....	16
7.2. Местонахождение и территория.....	16
7.3. Экономическая история и технические характеристики объекта оценки.....	17
7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (АНЭИ).	30
7.6. Определение сегмента рынка к которому относится объект оценки.....	33
7.7. Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости.....	34
7.8. Анализ ликвидности объекта оценки.....	53
7.9. Анализ достаточности и достоверности данных	55
8. Оценка объекта оценки.....	56
8.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	56
8.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке	56
8.3. Затратный подход.....	58
8.3.2. Определение стоимости земельного участка	71
8.4. Доходный подход.	85
8.5. Сравнительный подход (метод сравнения продаж).	86
8.6. Согласование (обобщение) результатов рыночной стоимости объекта оценки.....	101
9.Основные факты и выводы	105
Список использованных источников.....	106
Приложение: фото, документы.....	132
Приложение: свидетельства, страховые полиса.	186

ОТЧЕТ № 02/10/19 ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1.Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	<p>1. Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p> <p>2. Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p> <p>3. Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода</p> <p>4. Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p>
Владелец объекта оценки	АО «Варгашинское ДРСП»
Местонахождение объекта оценки	<p>Объект оценки №1,2,4 РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p> <p>Объект оценки №3 РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений Отчет не может применяться для других целей
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	05 ноября 2019 года
Дата осмотра	03 октября 2019 года
Дата составления отчета	18 ноября 2019 года
Период составления отчета	02 октября 2019 года – 18 ноября 2019 года
Допущения на которых должна основываться оценка	Осуществляется в соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.98., Федеральными стандартами (ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10), утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г., от 25.09.2014 г. и от 01.06.2015г.
Балансовая стоимость, руб.	<p>Остаточная балансовая стоимость объекта оценки №1 – 136 004,0 руб.</p> <p>Остаточная балансовая стоимость объекта оценки №2 –</p>

	58 034,0 руб. Остаточная балансовая стоимость объекта оценки №3 – 0 руб. Остаточная балансовая стоимость объекта оценки №4 – 185 200,0 руб.
Основания для проведения оценки	Договор № 02/10/19 от 20 октября 2019 г.
Порядковый номер отчета	02/10/19
Дополнительные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка основана на документах, представленных Заказчиком, которые считаются достоверными. При определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик исходил из предположения, что объект оценки условно освобожден от каких-либо ограничений (обременений).
Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и оборудования	Осмотр объекта оценки проведен в полном объеме. Допущение связанное с не просмотром объекта оценки отсутствует
Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка	Специфика предполагаемого использования результатов оценки допускает проведение краткого анализа рынка
Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов	Объект оценки может быть перемещен без ущерба техническим, эксплуатационным и др. характеристикам

2.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения Федеральные стандарты оценки:

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объектов оценки была определена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными Стандартами в области оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. №299, ФСО-7 утвержденного приказом «Министерством экономического развития и торговли РФ» №611 от 25 сентября 2014 года; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. №297.

Применение ФСО №№ 1-3, 10, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г.и ФСО-7 утвержденного приказом «Министерством экономического развития и торговли РФ» 25 сентября 2014 года обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО:

Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свод стандартов оценки (ССО 2015) утвержден решением Совета Российского общества оценщиков (РОО) от 23 декабря 2015г. протокол №07-Р:

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды.

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования.

Обоснование их применения: требования Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г.

3. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

Согласно заданию на оценку датой оценки является 05 ноября 2019 года, при определении количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик исходил из сведений, полученных от Заказчика и принимает их как достоверные. При определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик исходил из предположения, что объект оценки условно освобожден от каких-либо ограничений (обременений).

В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса LibreOffice и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

При составлении Отчета Оценщик полагался на информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов и представителей продавцов объектов аналогов, и принимает полученную информацию как достоверную.

4. Общие сведения

4.1. Сведения о заказчике

Таблица 3 - Общие сведения

Заказчик	Акционерное общество «Варгашиновское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог» Сокращенное название АО «Варгашиновское ДРСП»
Реквизиты Заказчика	641230, Курганская область, р.п.Варгаши, ул.Социалистическая,184 ИНН 4505200979 ОГРН 1134508000153 от 15.04.2013г.

4.2. Сведения об оценщике

Таблица 4

Сведения об Оценщике	Ческидова Оксана Егоровна
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Т.8-912-832-29-40 640000, г. Курган, ул. Бурова-Петрова,115 rozienko@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5) включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 006977 от 02.11.2010 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Курганского государственного университета о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 793656, от 18.12.2006 г.
Данные о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №007217-2 от 29.03.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003685-1 от 16.02.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис «Ингосстрах» № 433-741-71441/19 от 30.09.2019 г. Срок действия договора (полиса): с 02.10.2019г. до 01.10.2020г, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, франшиза не установлена. Застрахованы имущественные интересы Оценщика, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный третьим лицам в связи с осуществлением деятельности в качестве оценщика.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Сведения об Организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	ИП Бывальцева Н.С. , Юридический адрес: г. Курган, пос.Учхоз, ул.Садовая д.21. , телефон: 8(912)832-29-40 . ИНН 450139071360, ОГРН306450123400028 от 22 августа 2006 года. Фактический адрес: 640029 г.Курган, ул.Бурова Петрова д.115
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Заказчик оценки и оценщик соответствуют требованиям независимости согласно статьи 16 ФЗ 135 Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщик соответствуют требованиям независимости согласно статьи 16 ФЗ 135

4.3. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки;
2. утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
3. анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
4. у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
5. оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в чью-либо пользу;
6. квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета об оценке, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

Оценщик



Ческидова О.Е.

5. Основные факты и выводы

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 02/10/19 от 02 октября 2019 г.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 5 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	<p>1. Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p> <p>2. Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p> <p>3. Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода</p> <p>4. Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p>
Месторасположение	<p>Объект оценки №1,2,4 РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть</p> <p>Объект оценки №3 РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода</p>
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Субъект права	АО «Варгашиновское ДРСИ»

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 6 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.с НДС
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-	Отказ от результатов	79 144	Подход не применялся	79 000

№	Объект оценки	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.с НДС
	восточная часть				
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	25 786	Подход не применялся	Подход не применялся	26 000
3	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода	423 000	Подход не применялся	Подход не применялся	423 000
4	Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	Подход не применялся	550 000	Подход не применялся	550 000
	ИТОГО				1 078 000

5.4.Итоговая величина стоимости объекта оценки, 5.5.Интервал стоимости

На основании приведенных данных и сделанных расчетов значение рыночной стоимости объектов оценки на 05 ноября 2019 года составляет:

1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей с НДС.

Таблица 7

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.с НДС	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	
			Нижняя граница	Верхняя граница
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ,	79 000	67 150	90 850

	Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть			
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	26 000	22 100	29 900
3	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода	423 000	359 550	486 450
4	Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	550 000	467 500	632 500
	ИТОГО	1 078 000		

5.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта, являющимся предметом настоящего Отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить с ней сделку.

4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененных объектов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлено в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшим настоящий Отчет.

9. Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем Отчете, является рекомендуемой на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

10. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, 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.

11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при Отчете договора на оценку.

12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем Отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

6. Используемая терминология и процесс оценки

6.1. Определение рыночной стоимости

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон 135-ФЗ).

6.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение **рыночной стоимости** права собственности на объект недвижимости. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственниками, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.3. Процесс оценки

Процесс оценки включал следующие этапы (Ст. 23 ФСО-1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

6.4. Обзор подходов к оценке и основных понятий

В соответствии со стандартами в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (п.6 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п.8 ФСО №2, ФЗ №360 от 03.07.2016г.).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 7 ФСО №2, ФЗ №360 от 03.07.2016г.).

Кадастровая стоимость – при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная или утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой стоимости.

Оценка стоимости - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3 ФСО №1).

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО №3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта (п.8 ФСО №1).

Цель оценки - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

Назначение оценки - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Субъекты оценочной деятельности - Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ.

Цена объекта оценки – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (п.5 ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки определяется использованием объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства РФ об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Аренда - право временного возмездного владения и / или пользования чужим имуществом.

Арендная плата- плата за право пользования чужим имуществом.

Возврат капитала - возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Операционные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

Первоначальная стоимость имущества – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость – совокупность затрат, требующихся для воспроизводства копии объекта из тех же или аналогичных материалов, рассчитанная в текущих ценах, без учета износа реального объекта.

Стоимость замещения имущества – стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества -устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешнее устаревание имущества -устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Износ и устаревание. Под износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических (износ), функциональных и внешних (устаревание) факторов.

7. Описание объекта оценки

7.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 45 АА 239430 от 20.05.2011г.;
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 45 АА 239425 от 20.05.2011г.;
3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 45 АА 239423 от 19.05.2011г.;
4. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 45 АА 239424 от 19.05.2011г.;
5. Копия Кадастрового паспорта на здание №45/201/2013-219929 от 07.11.2013г.
6. Копия Кадастрового паспорта на сооружение от 27.04.2009г. – установка СИ601
7. Копия Кадастрового паспорта на сооружение от 27.04.2009г. – Электролиния
8. Копия технической документации на асфальтовый завод выполненный ГУП Курганской области «Кургантехинвентаризация» по состоянию на 04.03.2009г.
9. Копия Технической документации на электролинию выполненный КУП Курганской области «Курагнтехинвентаризация» по состоянию на 04.03.2009г.
10. Копия Технического паспорта на здание вспомогательного корпуса АБЗ выполненный Мокроусовским бюро технической инвентаризации по состоянию на 28.08.2002г.
11. Копия Кадастрового паспорта земельного участка №45/201/2013-220356 от 08.11.2013г.
12. Копия Инвентарной карточки учета основных средств №280 от 31.12.2008г.
13. Копия инвентарной карточки учета основных средств №381 от 25.12.2008г.
14. Копия договора о присоединении от 12.04.2017г.
15. Копия передаточного акта от 12.04.2017г.
16. Копия четырех выписок из ЕГРН от 04.09.2019г.

7.2. Местонахождение и территория

Объекты оценки расположены по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район ,с.Мокроусово, северо-восточная часть.

Рядом расположены жилые дома и автодорога. У объекта оценки имеется возможность парковки личного транспорта.

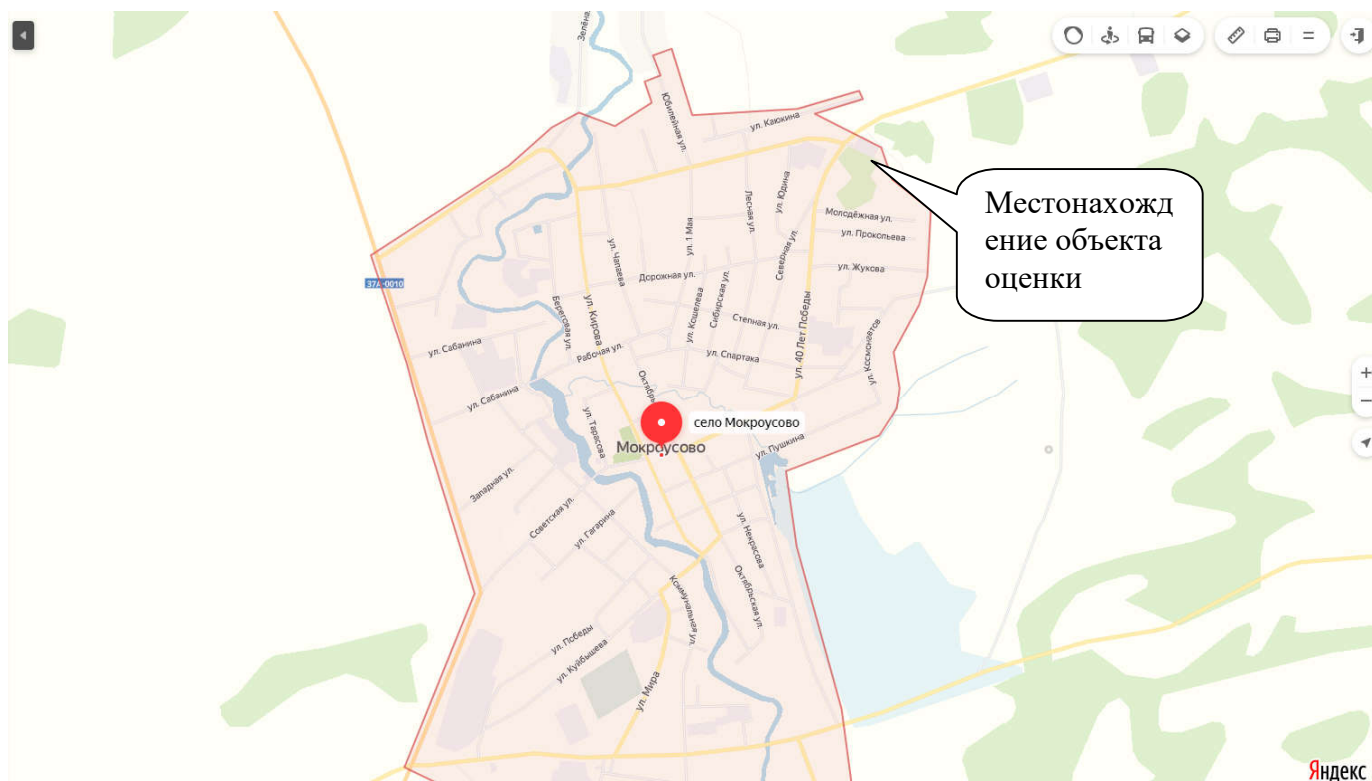


Рисунок 1. Схема проезда к объекту оценки (данные сайта <https://yandex.ru/maps>)

7.3. Экономическая история и технические характеристики объекта оценки.

Объект оценки – здание вспомогательного корпуса АБЗ, построено в 1994-2001 году². Объект оценки на дату оценки не используется, находится в неудовлетворительном состоянии. Последнее использование – офисно-торговые помещения с подсобными помещениями. В настоящее время собственником объекта оценки является АО «Варгашиноке ДРСП».

Объект оценки – сооружение электролиния, построено в 1994 году³. Объект оценки на дату оценки не используется, находится в неудовлетворительном состоянии. Последнее использование – сооружение электролинии. В настоящее время собственником объекта оценки является АО «Варгашиноке ДРСП».

Объект оценки – установка СИ 601, построено в 1996 году⁴. Объект оценки на дату оценки не используется, находится в неудовлетворительном состоянии. Последнее использование – установка СИ 601 – асфальтобетонный завод. В настоящее время собственником объекта оценки является АО «Варгашиноке ДРСП».

Объект оценки – земельный участок. Объект оценки на дату оценки не используется, находится в удовлетворительном состоянии. В настоящее время собственником объекта оценки является АО «Варгашиноке ДРСП».

Установка СИ 601



² Данные технического паспорта

³ Данные инвентарной карточки

⁴ Данные инвентарной карточки

Хотите, чтобы смеси для строительства дорог отвечали всем необходимым параметрам? Чтобы их качество не огорчало Вас? Тогда самым лучшим решением, которое Вы примите для достижения этой цели, станет покупка асфальтосмесителя СИ-601!

Установка СИ-601 необходима при изготовлении асфальтовых и асфальтобетонных смесей. Для приготовления данных смесей используются такие минеральные материалы как песок, щебень, минеральный порошок, а также битум. С приготовлением таких смесей прекрасно справляется Асфальтосмеситель СИ-601. С его помощью изготавливают асфальтобетонные смеси, соответствующие ГОСТ 9128-84, ВСН 123-77 СНИП 3.06.03.-85., а также асфальтосмеситель СИ-601 применяют для обустройства как нижнего, так и верхнего слоя дорог.

Установка СИ-601 выполняет разнообразные задачи. Рассмотрим некоторые из них:

Она сушит материалы перед их использованием;

- производит сортировку и дозацию минеральных материалов;
- дозирует битум;
- осуществляет передачу материала из дозаторов непосредственно в смеситель, а

затем перемешивает их.

Асфальтосмеситель СИ-601 оснащен дистанционным и автоматическим типом управления. Дистанционное управление осуществляется оператором в двух режимах рабочем и наладочном. Данная установка является стационарной, это означает, что она работает на постоянном месте, без перемещений. Также данный асфальтосмеситель обладает рядом важных характеристик, которые необходимы для приготовления черных и асфальтобетонных смесей:

- использует гравитационный способ загрузки смеси в автотранспорт;
- применяет электронагрев при работе с битумом;
- имеет три бункера в агрегате питания вместимостью 18 метров кубических;
- на данном асфальтосмесителе установлены ленточные дозаторы объемного

действия;

- бункер для готовой смеси обладает вместимостью не менее 32 тонн;
- вместимость битумных цистерн составляет не менее 40 метров кубических.

Асфальтосмеситель СИ-601, изготавливаемый ОАО «ДОРМАШ», является качественной установкой, которая позволит производственному процессу протекать быстро и без помех.

Производительность техническая, т/ч при использовании материалов влажностью до 5%, $\Delta t = 160^\circ \text{C}$ при приготовлении:

Черных смесей	50 ± 10%
Асфальтобетонных смесей	40 ± 10%
Мобильность	стационарная
Технологическое назначение	приготовление черных и а/б смесей
Способ загрузки готовой смеси в автотранспорт	гравитационный
Способ нагрева битума	электронагрев
Количество бункеров в агрегате питания, шт	3
Общая вместимость бункеров агрегата питания, м ³	18
Тип дозаторов агрегата питания	объемный ленточный
Количество фракций дозируемого мин. материала, шт	4

Вместимость бункера готовой смеси, т, не менее	32
Вместимость бункера агрегата мин. порошка, м3, не менее	23
Общая вместимость цистерн для битума, м3 не менее	40
Тип пылеулавливающего устройства	сухая и мокрая ступени
Вид топлива	жидкое, мазут 100
Тип управления установкой	дистанционный и автоматический
Мощность установленного электрооборудования, кВт, не более	466
Масса конструктивная, т, не более	50
Габаритные размеры, мм, не более: длина ширина высота	69000 21000 18000

http://dm74.ru/katalog/dorozhno-stroitel'naya-tehnika/asfaltosmesitelnye-ustanovka/asfaltosmesitelnye-ustanovka_43.html

7.4. Описание объекта оценки

Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть

Таблица 8. Описание объекта оценки.

<i>Характеристики объекта оценки</i>	
Объект оценки	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
Адрес объекта	РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
Субъект права	АО «Варгашиновское ДРСП»
Основание нахождения объекта у юридического (физического) лица	Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области №958-р от 09.12.2009г.
Вид права.	Собственность
Балансовая стоимость, руб.	242 710,0
Остаточная стоимость, руб.	136 004,0
Кадастровый (условный) номер	Нет данных
Ограничения (обременения) права	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	Помещение офисов с бытовыми помещениями – здание капитального строительства построенное в 1994-2001 году из ж/бетонных панелей и кирпича, площадью 196,6 кв.м.

Физический износ	30%
Функциональное устаревание	39,65%
Экономическое устаревание	52%
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет
<i>Дополнительная информация</i>	
Текущее использование	Помещения офисов, бытовых помещений Имеющиеся коммуникации в здании: электричество, отопление центральное.
Кадастровая стоимость	-
Ближайшее окружение	Объект оценки является нежилым зданием. В ближайшем окружении объекта оценки: производственно складские, торговые объекты, жилые дома
Подведенные коммуникации	Электричество, отопление центральное
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект имеет вход в здание. Земельный участок на котором расположен объект оценки расположен на окраине с.Мокроусово, подъезд не затруднен

Фото объекта оценки







Описание конструктивных элементов и технического состояния объекта оценки

Таблица 9 – Описание конструктивных элементов и технического состояния объекта оценки

№	Конструктивный элемент	Техническое состояние ⁵⁶ Год постройки 1994-2001	Физический износ, %
Здание вспомогательного корпуса АБЗ			
1	Фундамент – ж/бетонные плиты	В виду того, что визуально оценить состояние конструктивного элемента невозможно. Оценщик для оценки состояния использовал оценку физического состояния методом «срока жизни». Т.е. $\Phi = \frac{\text{Хронологический возраст элемента}}{\text{Возраст нормативный элемента}} * 100\%$	$\Phi = 25/150 * 100\% = 17\%$, что соответствует хорошему состоянию.
2	Стены – кирпич	Мелкие трещины и сколы по поверхности кладки, повреждения кромок. Отсутствие раствора в швах.	Физ.износ = 20%, что соответствует хорошему состоянию.
3	Перегородки – кирпич	Мелкие трещины, местами глубокие трещины и нарушение вертикальности	Физ.износ = 25%, что соответствует

⁵Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) ГОСГРАЖДАНСТРОЯ. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446

⁶ Данные осмотра проведенного оценщиком

⁷Приложение 20 «Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования» к Приказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" <http://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/>

№	Конструктивный элемент	Техническое состояние ⁵⁶ Год постройки 1994-2001	Физический износ, %
		стен	удовлетворительному состоянию.
4	Перекрытия – ж/бетонные плиты	Мелкие трещины, местами выпадение заделки швов	Состояние хорошее, по внешнему осмотру износ 20%.
5	Кровля –рубероид, битумная	Мелкие трещины	Физ.износ = 25%, что соответствует удовлетворительному состоянию.
7	Пол – бетонный, дощатый, линолеум, плитка	отдельные неровности поверхности, загрязнения. Линолеум – вздутие полотна, отслоение кромок, износ по поверхности, истирание Дощатый – истирание, рассыхание древесины	Состояние не удовлетворительное, по внешнему осмотру износ 50%.
8	Оконные проёмы – деревянные рамы	рассыхание древесины, коробление, отсутствие герметизации. Частичное разрушение остекления	состояние удовлетворительное, по внешнему осмотру износ 25%.
9	Дверные проёмы: металлические и деревянные	Металлические – мелкие косметические дефекты покрытия, без видимых дефектов Деревянные -износ в притворе, косметические дефекты	состояние удовлетворительное, по внешнему осмотру износ 25%.
10	Внутренняя отделка – простого качества: стены штукатурка, окраска, плитка; потолок - побелка	Растрескивание штукатурного слоя, отслоение окрасочного слоя, отпадение плитки, трещины, загрязнения	состояние не удовлетворительное, по внешнему осмотру износ 50%.
11	Коммуникации – электричество, центральное отопление	потеря эластичности изоляции проводов. Отопление частично демонтировано, не функционирует	Общее состояние на уровне износа 40%, что соответствует удовлетворительному состоянию
	Вывод	Общее состояние объекта оценки (состояние помещения с учетом состояния самого здания) удовлетворительное. Дальнейшая эксплуатация помещений возможна. Требуется проведение ремонтных работ.	На уровне 25-30%

Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть

Таблица 10. Описание объекта оценки.

<i>Характеристики объекта оценки</i>	
Объект оценки	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть

Адрес объекта	РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
Субъект права	АО «Варгашинское ДРСП»
Основание нахождения объекта у юридического (физического) лица	Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области №958-р от 09.12.2009г.
Вид права.	Собственность
Балансовая стоимость, руб.	195 118,0
Остаточная стоимость, руб.	58 034,0
Кадастровый (условный) номер	Нет данных
Ограничения (обременения) права	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	Сооружение - электролиния
Физический износ	70%
Функциональное устаревание	39,65%
Экономическое устаревание	52%
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет
<i>Дополнительная информация</i>	
Текущее использование	Сооружение – электролиния длиной 281 м Имеющиеся коммуникации в здании: электричество.
Кадастровая стоимость	-
Ближайшее окружение	Объект оценки является сооружением. В ближайшем окружении объекта оценки: производственно складские, торговые объекты, жилые дома
Подведенные коммуникации	Электричество
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект имеет надземное исполнение. Земельный участок на котором расположен объект оценки расположен на окраине села, подъезд не затруднен

Фото объекта оценки





Таблица 11 – Описание конструктивных элементов и технического состояния объекта оценки

№	Конструктивный элемент	Техническое состояние ⁸⁹ Год постройки 1994	Физический износ, %
Сооружение – электролиния			
1	Материал, диаметр, марка, сечение проводов: алюминий 5, d – 16 мм	В виду того, что визуально оценить состояние конструктивного элемента невозможно. Оценщик для оценки состояния использовал оценку физического состояния методом «срока жизни». Т.е. $\Phi_i = \frac{\text{Хронологический возраст элемента}}{\text{нормативный возраст элемента}}^{10} * 100\%$	$\Phi_i = 25/15 * 100\% = 100\%$, что соответствует предельному состоянию
2	Опоры – деревянные столбы с ж/бетонными приставками	Рассыхание, растрескивание древесины	Физ.износ = 50%, что соответствует не удовлетворительному состоянию.
	Вывод	Общее состояние объекта оценки предельное Дальнейшая эксплуатация не возможна.	На уровне 50-70%

Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода

⁸Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) ГОСГРАЖДАНСТРОЯ. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446

⁹ Данные осмотра проведенного оценщиком

¹⁰Приложение 20 «Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования» к Приказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" <http://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/>

Таблица 12. Описание объекта оценки.

<i>Характеристики объекта оценки</i>	
Объект оценки	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода
Адрес объекта	РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода
Субъект права	АО «Варгашинское ДРСП»
Основание нахождения объекта у юридического (физического) лица	Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области №958-р от 09.12.2009г.
Вид права.	Собственность
Балансовая стоимость, руб.	1 995 888,0
Остаточная стоимость, руб.	0
Кадастровый (условный) номер	Нет данных
Ограничения (обременения) права	Нет данных
Физические свойства объекта оценки	Сооружение – асфальтобетонный завод – сооружение из металла построенное в 1996 году, площадью 648,3 кв.м.
Физический износ	70%
Функциональное устаревание	95%
Экономическое устаревание	52%
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет
<i>Дополнительная информация</i>	
Текущее использование	Сооружение не используется, находится в предельном состоянии
Кадастровая стоимость	-
Ближайшее окружение	Объект оценки является нежилым зданием. В ближайшем окружении объекта оценки: производственно - складские, торговые объекты, жилые дома
Подведенные коммуникации	Электричество
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект расположен на земельном участке без кровли. Земельный участок на котором расположен объект оценки расположен на окраине с.Мокроусово, подъезд не затруднен

Фото объекта оценки



Описание конструктивных элементов и технического состояния объекта оценки

Таблица 13 – Описание конструктивных элементов и технического состояния объекта оценки

№	Конструктивный элемент	Техническое состояние ^{11,12} Год постройки 1996	Физический износ, %
Установка СИ 601			

¹¹Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) ГОСГРАЖДАНСТРОЯ. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446

¹² Данные осмотра проведенного оценщиком

№	Конструктивный элемент	Техническое состояние ¹¹² Год постройки 1996	Физический износ, %
1	Фундамент под оборудование – бетонная площадка	В виду того, что визуально оценить состояние конструктивного элемента невозможно. Оценщик для оценки состояния использовал оценку физического состояния методом «срока жизни». Т.е. $\Phi_i = \frac{\text{Хронологический возраст элемента}}{\text{Возраст нормативный элемента}}^{13} * 100\%$	$\Phi_i = 25/150 * 100\% = 17\%$, что соответствует хорошему состоянию.
2	Емкость пожарно-насосная – металлическая; Емкость пожарная V=50 куб.м.; Емкость V = 20 куб.м. (3 штуки) Операторная; Площадки; бункер	Ржавление по корпусу, нарушение геометрии. Частичное разрушение конструкции	Физ.износ = 80%, что соответствует не удовлетворительному – предельному состоянию.
	Вывод	Общее состояние объекта оценки не удовлетворительное. Дальнейшая эксплуатация не возможна. Требуется проведение ремонтных работ.	На уровне 50-70%

Определение функционального устаревания.

Функциональное устаревание может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям.

Значение функционального износа определено в п.8.3.1.

Определение экономического (внешнего) устаревания.

Внешнее устаревание вызывается уменьшением полезности объекта в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Значение внешнего износа определено в п.8.3.1

Таблица 14. Описание земельного участка на котором расположен объект оценки

Земельный участок, кадастровый номер № 45:13:020205:66

Характеристики объекта оценки	
Объект оценки	Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть

¹³Приложение 20 «Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования» к Приказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" <http://base.garant.ru/230777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/>

Имущественные права на объект оценки на дату оценки	собственность
Субъект права на дату оценки	АО «Варгашиновское ДРСП»
Реквизиты	641230, Курганская область, р.п.Варгаши, ул.Социалистическая,184 ИНН 4505200979 ОГРН 1134508000153 от 15.04.2013г.
Адрес объекта	РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть
Правоустанавливающие документы	Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области №958-р от 09.12.2009г.
Балансовая стоимость, руб.	185 200,0
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Площадь, м ²	20370,0
Кадастровый (условный) номер	45:13:020205:66
Предыдущий кадастровый (условный) номер	-
Ограничения (обременения) права	Нет данных
Категория земель	Земли поселений
Разрешенный вид использования	Земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ
Фактический вид использования	Размещение и эксплуатация объектов асфальтобетонного завода
Топография, рельеф	Равнинный
Покрытие земельного участка	грунт
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление центральное
Неблагоприятны условия окружающей среды	Отсутствуют
Транспортная доступность участка	Удовлетворительная – по асфальтированным дорогам. Возможно доехать пригородным маршрутным транспортом и личным транспортом.
Сведения о физических свойствах	земельный участок – часть поверхности земной коры
Сведения об износе и устареваниях	К земельным участкам не применимо понятие физического износа, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Функциональное и экономическое устаревания для оцениваемого земельного участка отсутствуют, т.к. факторы являющиеся причиной устаревания (функционального, экономического), в ходе изучения объекта оценки оценщиком не установлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	нет

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет
--	-----

Фото земельного участка



7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (АНЭИ).

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разреженность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- потенциал местоположения – доступность Объекта (подъезд к нему), неудобства его месторасположения, скрытые опасности расположения;

- рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования Объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности: анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения, анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентоспособность и недостатки;

- допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника Объекта;

- физическая возможность – возможность возведения Объекта с целью наиболее эффективного его использования;

- финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования Объекта, которые будут приносить доход;

- максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования объектов, расположенных в рассматриваемой районе, а также исходя из технических особенностей оцениваемого Объекта, Оценщик рассматривает в ходе анализа наиболее эффективного использования его следующие виды использования: складское, офисное, торговое, производственное. При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Определение факторов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта отражено в таблице:

Таблица 15а – Факторы наиболее эффективного использования объекта оценки – Здание вспомогательного корпуса АБЗ

Критерии использования	Складское назначение	Производственное назначение	Офисное назначение	Торговое назначение
Потенциал местоположения	+	+	+	-
Рыночный спрос	-	-	-	-
Правовая обоснованность	+	-	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	+	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	+	-
Итого:	4	3	5	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным

является использование оцениваемого объекта в качестве офисных помещений расположенных в промышленном районе.

Таблица 15б – Факторы наиболее эффективного использования объекта оценки – Сооружение – электролиния

Критерии использования	Складское назначение	Производственное назначение	Офисное назначение	Торговое назначение
Потенциал местоположения	-	+	-	-
Рыночный спрос	-	-	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+	+
Финансовая оправданность	+	+	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+	+
Итого:	3	5	4	4

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным является использование оцениваемого объекта в качестве технологического объекта для снабжения электричеством производственного объекта.

Таблица 15в – Факторы наиболее эффективного использования объекта оценки – Установка СИ 601

Критерии использования	Складское назначение	Производственное назначение	Офисное назначение	Торговое назначение
Потенциал местоположения	-	+	-	-
Рыночный спрос	-	-	-	-
Правовая обоснованность	-	+	-	-
Физическая возможность	-	+	-	-
Финансовая оправданность	-	+	-	-
Максимальная эффективность	-	-	-	-
Итого:	0	4	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным является использование оцениваемого объекта в качестве технологического оборудования.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта – земельного участка, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным является использование оцениваемого объекта в качестве земельного участка под промышленным объектом – для размещения производственного объекта.

7.6. Определение сегмента рынка к которому относится объект оценки.

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

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

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

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

Таблица 16. Классификация рынков недвижимости¹⁴

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельные участки, здания, сооружения предприятия, помещения, многолетние насаждения, вещные права, иные типы объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственные помещения, жилые помещения, не производственные здания и помещения
Степень готовности к эксплуатации	Существующие объекты, незавершенное строительство, новое строительство
Тип участников	Индивидуальные продавцы покупатели, промежуточные продавцы, муниципальные образования, коммерческие организации
Вид сделок	Купля-продажа, аренда, ипотека, вещные права
Отраслевая принадлежность	Промышленные объекты, сельскохозяйственные объекты, общественные здания, другое
Форма собственности	Государственные и муниципальные объекты, частные объекты
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Объект оценки состоит из объекта недвижимости (классификация и отнесения объектов оценки к сегменту рынка выполнено оценщиком на основе личного опыта, вида объекта и текущего использования).

¹⁴ Экономика недвижимости: учебное пособие – Таганрогский государственный радиотехнический университет С.В.Гриненко, Таганрог: Ид-во ТРТУ, 2004

Объект недвижимости

относится к рынку коммерческой недвижимости – производственно-складская недвижимость.

Тип помещений: производственно-складские помещения с бытовыми помещениями

Местоположение: в пределах одного района

Степень готовности: объекты завершённые строительством имеющие износ

Тип рынка: вторичный рынок

Вид сделки: купля продажа, цены предложений объектов аналогов

Отраслевая принадлежность: межотраслевое

Форма собственности: собственность

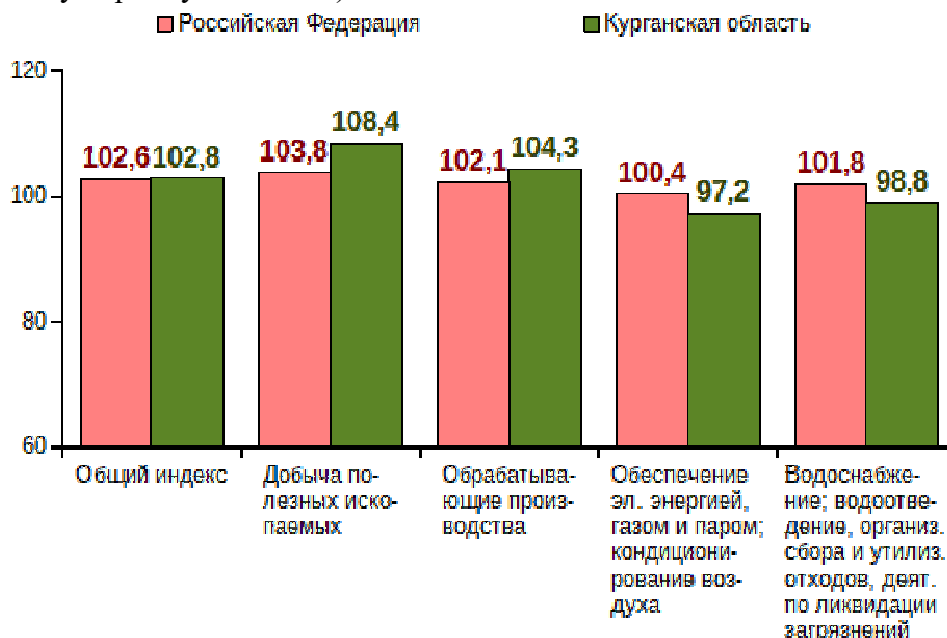
Вид передаваемых прав: собственность

7.7. Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости.

Социально-экономическое положение Курганской области за январь-август 2019 года¹⁵

Промышленное производство. В январе-августе 2019 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 102,8% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года, отгружено продукции на 92,4 млрд. руб.

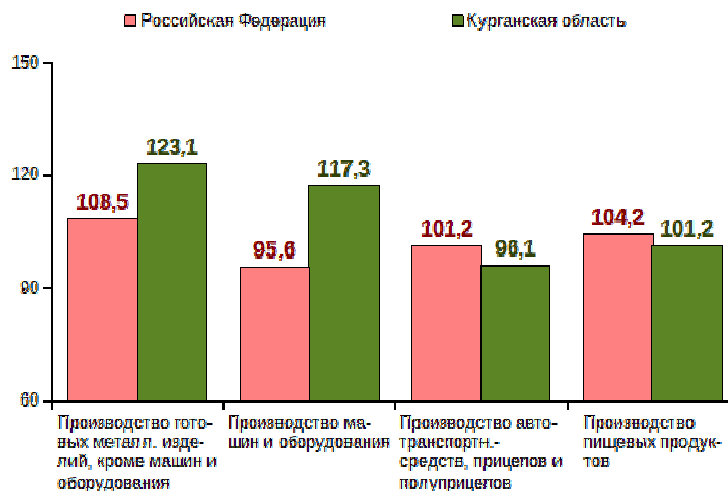
Индекс промышленного производства по видам деятельности за январь-август 2019 года (в % к соответствующему периоду 2018 года)



Обрабатывающими производствами, занимающими в структуре промышленного производства 80,7%, отгружено продукции на сумму 74,6 млрд. руб. Индекс обрабатывающих производств в январе-августе 2019 года составил 104,3% к аналогичному периоду 2018 года.

Индексы по отдельным видам обрабатывающих производств за январь-август 2019 года (в % к соответствующему периоду 2018 года)

¹⁵ По данным сайта <http://www.economic.kurganobl.ru/3428>



Среди наиболее значимых обрабатывающих производств увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года производство готовых металлических изделий на 23,1%, машин и оборудования на 17,3%, ремонт и монтаж машин и оборудования на 13,2%, снизилось производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов на 3,9%.

Среди крупных и средних промышленных предприятий области за январь-август 2019 года увеличили объемы производства: ООО «КАВЗ» – на 34,5%, ООО «Курганхиммаш» – на 51%, ОАО «Завод «Старт» – на 1,7%, ОАО «Курганмашзавод» – на 7,2 %, АО «Далур» – на 5 %, АО «НПО «Курганприбор» – на 13,2 %, ОАО «Синтез» – на 9,9%, ООО "Бентонит Кургана" – на 33 %, АО "Кургандормаш" – на 67,6 %.

За отчетный период индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 108,4% к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на сумму 2,3 млрд. руб.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 97,2% к январю-августу 2018 года, выполнено работ на 13,4 млрд. руб.

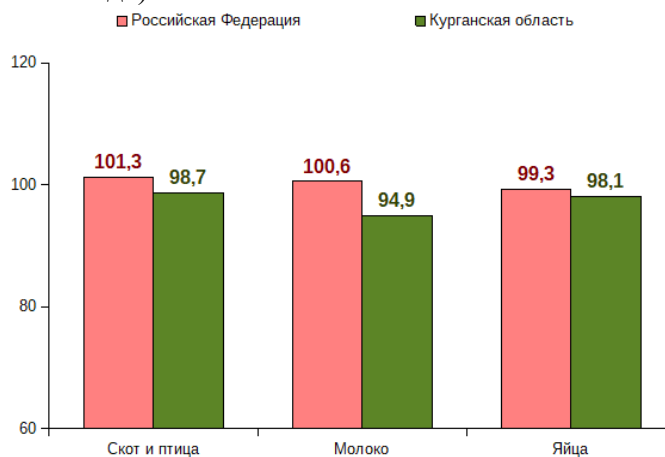
По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» выполнено работ на 2,1 млрд. руб., индекс производства составил 98,8%.

Агропромышленный комплекс. В январе-июне 2019 года индекс физического объема продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий составил 98,3%, сельскохозяйственными организациями – 96,9%.

В ходе уборки урожая по состоянию на 1 сентября 2019 года в хозяйствах всех категорий с убранных площадей намолочено, по расчетам, 4 тыс. тонн (к уровню предыдущего года 180,7%), зерновых и зернобобовых культур в первоначально-оприходованном весе, накопано картофеля 0,6 тыс. тонн (79,8%), собрано овощей 273,4 тыс. ц (93,4%).

За январь-август 2019 года хозяйствами всех категорий произведено на убой 34,2 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (98,7% к уровню 2018 г.), молока – 143,5 тыс. тонн (94,9%), получено 69,9 млн. штук яиц (98,1%).

Индексы производства продукции сельского хозяйства за январь-август 2019 года (в % к соответствующему периоду 2018 года)



Сельскохозяйственными организациями произведено с начала года 14,3 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе (100,7% к январю-августу 2018 года), молока – 39,6 тыс. тонн (87,4%), яиц (95,1%). Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 3574 кг, средняя яйценоскость кур-несушек – 178 яиц. За отчетный период увеличилась реализация картофеля на 6,3% к соответствующему периоду прошлого года, скота и птицы – на 5,3%. Реализация яиц снизилась на 8,4%.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-августе 2019 года составил 10,3 млрд. руб. или 115,5% к аналогичному периоду 2018 года.

Выданы разрешения на ввод амбулаторно-поликлинической организации (50 посещений в смену) в г. Шадринске, трансформаторной понизительной подстанции в г. Кургане, здания часовни в Частоозерском районе.

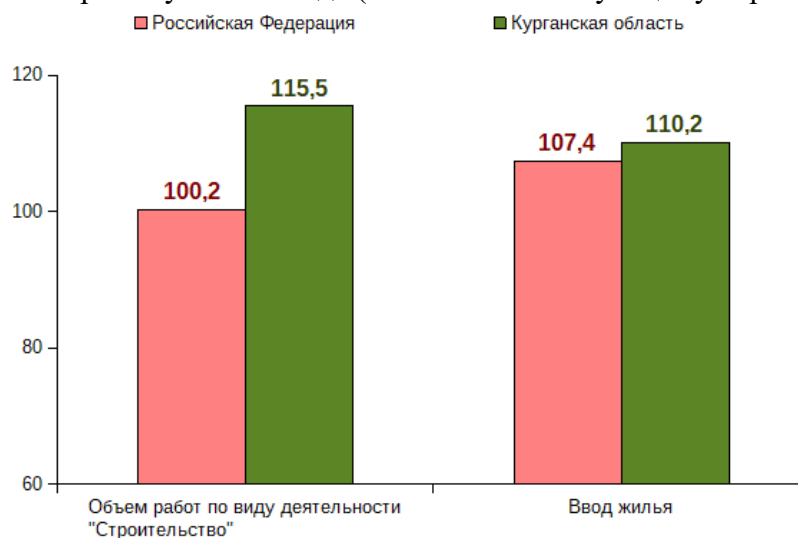
Введены в действие зерносеменовохранилища в Щучанском районе, антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи, станция технического обслуживания легковых автомобилей, четыре кемпинга и автозаправочная станция в г. Кургане.

За счет реконструкции увеличена мощность элеватора в Щучанском районе.

Построена и введена в эксплуатацию автомойка в Кетовском районе.

Введены в эксплуатацию водопроводные сети в г. Шадринске.

Строительство за январь-август 2019 года (в % к соответствующему периоду 2018 года)



За январь-август 2019 года организациями всех форм собственности и населением введены в действие жилые дома общей площадью 149 тыс. кв. м, что составило 110,2% уровня ввода жилья прошлого года. Из общего ввода жилья 79,1% построено индивидуальными застройщиками.

Увеличился по сравнению с 2018 годом ввод жилья в г. Кургане, Варгашинском, Катайском, Кетовском, Лебяжьевском, Половинском, Сафакулевском, Шадринском, Шатровском и Щучанском районах.

Инвестиции. В январе-июне 2019 года инвестиции в основной капитал, направленные на развитие экономики и социальной сферы области (по полному кругу), составили 17461,9 млн. рублей, или 204,0 к соответствующему периоду 2018 года.

В структуре инвестиций по источникам финансирования (по организациям, не являющимся субъектами малого предпринимательства) 43,5 % занимают собственные средства, они составили 4,6 млрд. руб. За счет привлеченных средств освоено инвестиций на 5,9 млрд. руб. (56,5%).

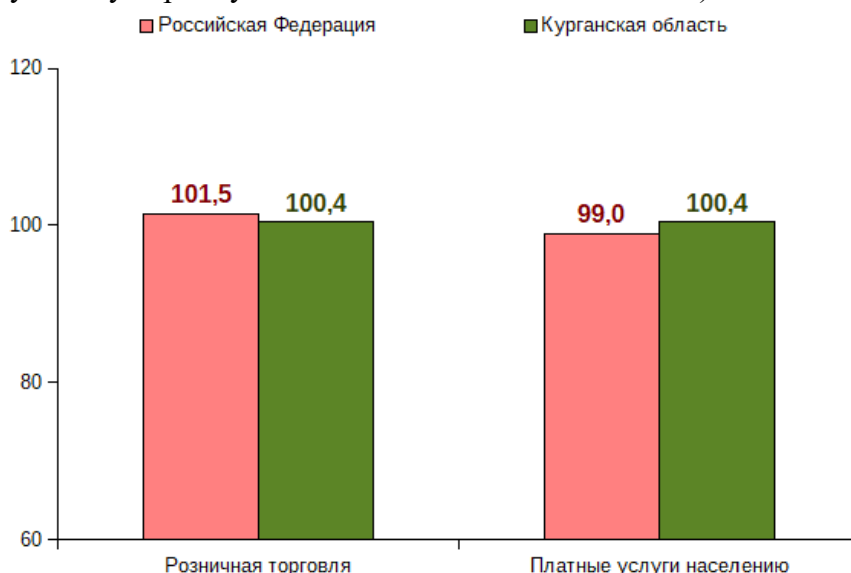
Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в январе-августе 2019 года составил 78 млрд. руб., в сопоставимых ценах – 100,4% к уровню 2018 года.

Оборот торговли непродовольственными товарами (50,8% в структуре оборота розничной торговли) увеличился на 0,3% в сравнении с январем-августом прошлого года, оборот торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями (49,2%) увеличился на 0,5%.

Оборот розничной торговли в отчетном периоде на 98% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2%.

Оборот общественного питания в январе-августе 2019 года составил 2,6 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составило 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению за январь-август 2019 года (в % к соответствующему периоду 2018 года в сопоставимых ценах)



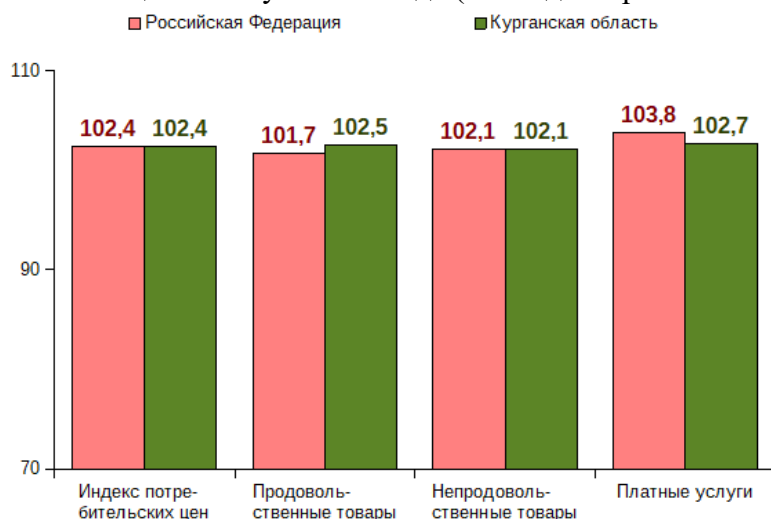
Платных услуг населению области оказано на 21,5 млрд. руб. (100,4% к январю-августу 2018 года в сопоставимых ценах).

В структуре объема платных услуг населению наибольшую долю занимали жилищно-коммунальные услуги (33,9%), транспортные услуги (14,8%) и телекоммуникационные услуги (15,7%).

В период с начала года услуг бытового характера оказано на 2,3 млрд. руб. Значительную долю в объеме бытовых услуг населению составляют услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования – 33,2%, ремонту и строительству жилья и других построек – 16,9%, парикмахерским услугам – 12,1%.

Цены. Потребительские цены на товары и услуги с начала года выросли на 2,4%, в том числе на продовольственные товары – на 2,5%, на непродовольственные товары – на 2,1%, на платные услуги – на 2,7%.

Индексы потребительских цен за август 2019 года (в % к декабрю 2018 года)



Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области возросла на 7,4% с начала года и составила 4021,2 руб., что на 3,6% ниже, чем по Российской Федерации и на 9,4% по Уральскому федеральному округу.

Цены на продукцию производителей промышленных товаров с начала года выросли на 5,1%, сельского хозяйства на 11,6%, продукцию инвестиционного назначения на 6,9%. Индекс тарифов на грузовые перевозки составил 101,1%.

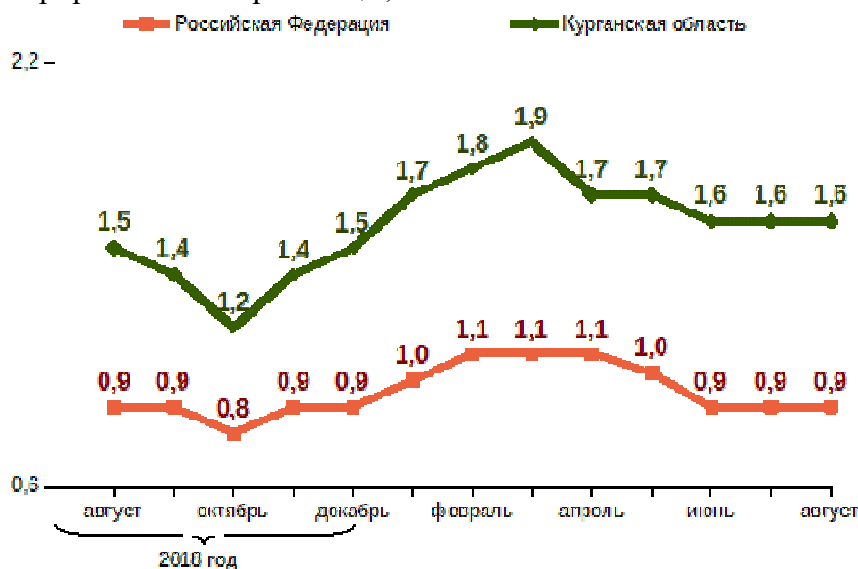
Рынок труда. На конец августа 2019 года в органах службы занятости населения Курганской области состояли на учете 6557 человек не занятых трудовой деятельностью, 5945

человек имели статус безработного. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшилась на 1,3 % (на 79 человек).

При содействии службы занятости населения в августе 2019 года трудоустроено 1106 человека (в том числе безработные – 42%).

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий составила 85,3 человека. Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2019 года – 1,6% от численности рабочей силы.

Уровень зарегистрированной безработицы, в %



Демографическая ситуация. По предварительной оценке, численность населения Курганской области за январь-июль 2019 года сократилась на 3732 человек и на 1 августа 2019 года составила 831 тыс. человек.

Естественная убыль населения составила 3268 человек. В январе-июле 2019 года в Курганской области родилось 4493 младенцев – уменьшение числа родившихся на 12,7% (652 человек) по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, умерло 7761 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза.

В январе-июле 2019 года по сравнению с прошлым годом произошло снижение миграционной убыли населения на 82,7%. С начала года в регион прибыло 17203 человек, выбыло 17667 человек, потери от миграции населения составили 464 человека.

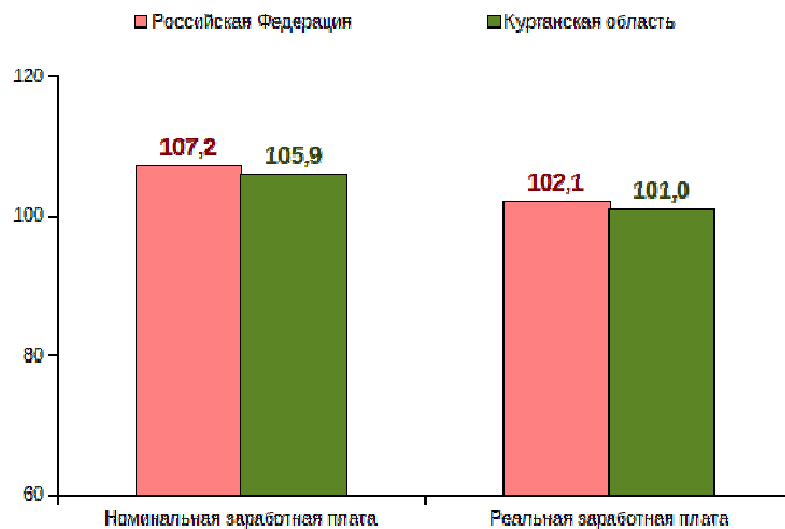
Уровень жизни. Среднедушевой денежный доход населения области в 1 полугодии 2019 года составил 19703 руб. или 105,2% к аналогичному периоду прошлого года. Реальные денежные доходы уменьшились на 1 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

В январе-июле 2019 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 29479 руб. (105,9% к уровню 2018 года).

Реальная заработная плата (скорректированная на инфляцию) увеличилась на 1% к январю-июлю 2018 года.

По данным органов статистики на 1 сентября 2019 года просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 21 млн. руб.

Динамика заработной платы за январь-июль 2019 года (в % к соответствующему периоду 2018 года)



Финансовая деятельность организаций. За январь-июль 2019 года сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций области в действующих ценах составил 5,2 млрд. руб. (107,1% к соответствующему периоду предыдущего года). Прибыль получена 119 организациями в размере 6,3 млрд. руб.

В отчетном периоде убыток получили 74 организаций на сумму 1,1 млрд. руб. Доля убыточных организаций составила 38,3%.

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь-август 2019 года исполнен с профицитом в размере 1226,6 млн. руб. Общие доходы получены в сумме 31,19 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области составили 29,96 млрд. руб.

Налоговые и неналоговые доходы за январь-август 2019 года консолидированного бюджета Курганской области составили 16,0 млрд. руб. (102,8 % к соответствующему периоду 2018 года). Основную долю в общей сумме налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области в январе-августе 2019 года составили – налог на доходы физических лиц (39,6%), налог на прибыль организаций (19,7%), акцизы по подакцизным товарам (продукции), производимым на территории РФ (13,5%), налоги на имущество (12,8%).

Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 72% расходов консолидированного бюджета Курганской области или 21,56 млрд. руб.

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь-август 2019 года с профицитом в сумме 926,64 млн. руб. Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета составили 12,55 млрд. руб. (103,2% к соответствующему периоду 2018 года).

В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты бюджетам муниципальных образований занимают 39,5%.

7.7.1. Обзор рынка производственно -складской недвижимости в Курганской области¹⁶

Рынок продажи коммерческой производственной недвижимости в Курганской области представлен несколькими объектами недвижимости.

¹⁶Анализ выполнен оценщиком на основе предложений к продаже и аренды объектов коммерческой недвижимости на дату оценки, в г.Кургане (размещенных в сети Интернет и в печатных изданиях).

Таблица 17 - Предложения к продаже коммерческих объектов производственного назначения в период до даты оценки в Курганской области

номер	ссылка	цена	адрес	описание	Площадь, кв.м.	цена предложения за 1 кв.м., руб.	текст
1724077462	safakulevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_angar_1724077462	1500000	Курганская область, Альменевский район	Продам ангар	900	1 667	Продам склад ангар 900кв, 15*60 высота 4.5 Внутренности склада идентичны последним фото!!! Находится курганская область альменевский р-н с. Юломаново
1088658248	glyadyanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_750_m_1088658248	250000	Курганская область, Глядянское, Притобольный район, Курганская область, село Раскатиха	Складское помещение, 750 м²	750	333	Продам склад, на разбор! Плиты ПСЛ-30, кирпич, шлакоблок, баласт.
1509598916	kurghanskaya_oblast_mishkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1500_m_1509598916	2000000	поселок городского типа ,Мишкинский район, Курганская область, Мишкино	Помещение свободного назначения, 1500 м²	1500	1 333	продам помещения смешанного типа (производственные/жилые) газ, вода, канализация, электроснабжение 380В. Цена договорная
1569697996	shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_6771_m_1569697996	753000	Курганская область, Шадринск	Продам Здание 6771 м²	6771	111	Продам 6 зданий, Рассрочка!!! 1) Склад «Ангар», нежилое-292,8 кв. м.. Сооружение мазутохранилища с насосной, промышленное-823,1 кв. м.. 3/у - 6771 кв. м., к/н 45:26:050401:499 2) корпус ТО и легковых автомобилей-1323,7 кв. м.. Сооружение-эстакада №1, промышленное- 79,5 кв. м.. 3/у. - 6273 кв. м.. 3) Быт.помещ.- 44,6 кв. м.. 3/у- 5750 кв.м. 4) Котельная с пристроем ОГМ - 544,2 кв. м.. Здание механизированной мойки автобусов- 229,8 кв. м.. 3/у- 3669 кв. м. 5) Корпус ремонта и хранения легковых автомобилей-801,7 кв. м., подстанция «ТП 10,0/0,4» - 38,5 кв. м.. 3/у - 8613 кв. м. 6) Корпус ТО автобусов со складскими помещениями- 6114 кв. м.. Водоем пожарный на 200м. куб., промышленное-71,1 кв. м.. 3/у- 19098 кв. м.. Кадастровые номера и цены скину, Звоните! Юридически чист! Торг после осмотра!!!
1723755985	shumiha/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1723755985	5200000	Курганская область, Шумиха, улица Механизаторов, 22	Производственное помещение, 1200 м²	1200	4 333	Продам , сдам в аренду производственную базу офисные помещения. Газовое отопление , водопровод .

номер	ссылка	цена	адрес	описание	Площадь, кв.м.	цена предложения за 1 кв.м., руб.	текст
1692952076	shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh-masterskie_1692952076	550000	80 Курганская область, Шадринск, Февральская улица,	Гараж-мастерские	200	2 750	Продам гараж-мастерскую общей площадью 200 кв.м. Два помещения, разделённых между собой кирпичной стеной. Оба помещения требуют ремонта. Находятся на территории фабрики валяной обуви, практически центр города. Заезд к помещениям через общие ворота. Подойдёт для тех, кто занимается авторемонтом, так же можно заниматься складской деятельностью, производством. Вода, газ, канализация, электричество отсутствует, но все рядом.
1689290967	kataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_257_m_1689290967	2200000	Курганская область, Катайск, Комсомольская улица	Помещение свободного назначения, 257 м²	257	8 560	Продам нежилое помещение 257кв.м. центр, отопление газ (ветка в собственности), септик,скважина. Можно с оборудованием (игровая комната- много идей по развитию и досугу детей). Можно под жилье, рассмотрим любые варианты.
1186383837	yurgamysh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_189_m_1186383837	1900000	Юргамышский район, Курганская область, поселок городского типа Юргамыш	Производственное помещение, 189 м²	189	10 053	Продам производственную базу в Курганской области. Площадь земельного участка 2296 кв.м., для производственной деятельности.
1591027344	shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_800_m_1591027344	4500000	ШАДРИНСК,ОСЕЕВО.	Помещение свободного назначения, 800 м²	800	5 625	Продам базу свободного назначения 800м2 высота потолка 3.5м. отапливаемые,200м2 холодный ангар,центральноеводоснабжения,своякотельная,территория 0.6га,огорожена.есть отдельно стоящая сторожка.ограда асфальтирована. Осеево.
	https://www.avito.ru/zverinogolovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_786076684	100000	Курганская область, Звериноголовский район, с.Звериноголовское, ул.Октябрьская,97		250	400	Производственно-складское здание, электричество
	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-makushino-154245794	4000000	Курганская область, Макушинский район, г.Макушино, ул.Железнодорожная,		8000	500	Производственно-складская база из нескольких объектов недвижимости, электричество
	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-shadrinsk-261252090	700000	Курганская область, Шадринский район, д.Шахматово		1500	467	Производственно –складское задние без электричества
	https://www.avito.ru/dalmatovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_p	7200000	Курганская область, г.Далматово.		1400	5 143	производственная база

номер	ссылка	цена	адрес	описание	Площадь, кв.м.	цена предложения за 1 кв.м., руб.	текст
	omeschenie_1400_m_650678150		Ул.М.Горького,78				
	https://www.avito.ru/kataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_106.4_m_1329954131	1900000	Курганская область.,г.Катайск		106,4	17 857	производственное здание
	https://www.avito.ru/kataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1350_m_584652683	6000000	Курганская область, г.Катайск, ул.Боровая		1350	4 444	производственная база
	https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_1134225821	828000	Курганская область, Шадринский район, с.Вяткино		1800	460	производственное здание
	https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_shadrinsk_1326.8_m_1382954567	7168000	Курганская область, г.Шадринск, ул.Батуриная,25а		1326,8	5 402	Производственная база
	https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svodnogo_naznacheniya_baza_11657_m_1653118639	2300000	Курганская область, г.Курган, ул.Энергетиков,11		11657	197	Продается производственная база с торгов
	https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_22000_m_1129481398	2000000	Курганская область, г.Шадринск, ул.Автомобилистов		22000	909	производственная база
	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_19397_m_553479502	4000000	Курганская область, п.Каргаполье, ул.Гагарина,4		19397	206	производственная база
	https://www.avito.ru/kargapole/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1589403307	1440000	Курганская область, Каргапольский район, с.Тагильское		3000	480	производственное здание
	https://www.avito.ru/kargapole/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2300_m_1167283012	112700	Курганская область, Каргапольский район, д.Мальшева		2300	49	производственное здание
	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_pravo_avtomasterskuyugarazh_1322770852	7000000	Курганская область, Кетовский район, с.Садовое		500	14 000	производственная база
	https://www.avito.ru/kurtamysh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1848_m_i_260_m_1683140937	3800000	Курганская область, г.Куртамыш, пр.Конституции 9а		1848	2 056	производственная база
	https://www.avito.ru/shumiha/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2116000	2116000	Курганская область,		534,7	3 957	производственная база

номер	ссылка	цена	адрес	описание	Площадь, кв.м.	цена предложения за 1 кв.м., руб.	текст
	kaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_534.7_m_1415572994		г.Шумиха, ул.Спартака 2Б				
	https://www.avito.ru/shumiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_skladskoy_imuschestvennyy_kompleks_887938736	244067	Курганская область, г.Шумиха, ул.Ленина,4а		309,7	788	имущественный комплекс реализуется с торгов
	https://www.avito.ru/safakulevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_1184864767	5100000	Курганская область, с.Сафакульево, ул.Мира,1		2800	1 821	производственная база
						49	
						17857	

Минимальная цена предложения 1 кв.м. производственно-складских помещений согласно объявлений о продаже составляет 49 рублей и относится к имущественному комплексу большой площади.

Максимальная цена предложения 1 кв.м. производственно-складских помещений согласно объявлений о продаже составляет 17857 рублей и относится к производственной базе с небольшой площадью.

Среднее значение цена предложения 1 кв.м. сопоставимых производственно-складских помещений согласно объявлений о продаже составляет 300 -6000 рублей.

Оценщик судит о диапазоне стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки в рамках анализа предложений продажи производственно-складской недвижимости.

Таблица 18

Объект расположен в сельском населенном пункте	Диапазон цен предложения 1 кв.м. определённый оценщиком 49 – 17857 рублей
Площадь объекта 196,6-648,3 кв.м.	Диапазон цен предложения 1 кв.м. определённый оценщиком 300 – 6000 рублей
Прогнозный диапазон цены предложения продажи 1 кв.м. в котором находится объекта оценки	49- 6000 рублей за 1 кв.м.

Проанализировать зависимость цены предложения по уровню отделки оценщику не удалось ввиду отсутствия данной информации в тексте объявления о продаже.

Вывод: Возможная стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости (производственных помещений) в Курганской области на дату оценки может находиться в широком диапазоне, но не может превышать значения стоимости 1 кв.м. производственной недвижимости по Курганской области в 10000-17000 рублей в виду своей значительной площади.

7.7.2. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения в Курганской области.

Рынок продажи коммерческих земельных участков в Курганской области не развит. Предложения о продаже коммерческих земельных участков для производственной деятельности отсутствует. Оценщику удалось найти 30 объявлений о продаже земельных участков выставленных на продажу до даты оценки в Курганской области.

Основные показатели и тенденции рынка земли:

Формирование стоимости земельного участка в большинстве случаев определяется месторасположением участка, его состоянием (наличием оврагов, болот и т.п.), площадью, транспортной доступностью.

Земельные участки в центральных районах города и близких к ним выкупаются быстрее их стоимость выше. Земля в окраинных районах, где она ещё в достатке, стоит дешевле и длительность экспозиции растягивается из-за того, что у потенциального покупателя есть возможность выбора: купит у продавца или взять муниципальный участок.

Анализируя рынок предложений коммерческих земельных участков по длительности экспозиции, выставленных на продажу земельных участков можно сказать, что земля в центре города Кургана (при формировании стоимости согласно сложившегося рынка) около 6-9 месяцев. Земельные участки со стоимостью завышенной продавцами «висят» на рынке более года.

Земельные участки расположенный в спальных районах (Рябково, Заозерный, Восточный) и промышленных районах (ул.Омская, ул.Автозаводская, ул.Б-Петрова, ЖБИ) выставлены на продажу от 6 мес. до 1,5 лет.

Ценовая категория коммерческих земельных участков по городу находится в диапазоне от 32,7 рублей за кв.м. (окраина, Федеральная трасса), до 8833 рублей за кв.м. в центральных районах.

По площади сохраняется тенденция: чем больше площадь, тем ниже стоимость удельного показателя. В центральных районах продают небольшие по площади земельные участки, для так называемой «точечной» застройки. В целом предложения по площади находятся в диапазоне от 400 кв.м. до 5,5 га.

Транспортная доступность оказывает влияние на формирование стоимости коммерческого земельного участка. Земельные участки, расположенные на «первой линии», покупаются охотнее и быстрее, чем участки расположенные в глубине территории, с удовлетворительной транспортной доступностью. По стоимости участки на «второй линии» уступают участкам «на первой линии» на 8-15% по стоимости удельного показателя.

Анализ доступной информации позволили сделать ряд выводов о состоянии рынка земельных участков по состоянию на 26.08.2019г.:

- одним из наиболее развитых сегментов рынка земли является сегмент участков под индивидуальную застройку, расположенных в черте города и пригородной зоне (до 15-20 км. от г. Кургана). Размер участков, как правило, составляет 10-20 соток. Наиболее привлекательными являются п. Теплый стан, п. Балки, п. В информационных газетах (преимущественно газеты объявлений «Идеальный вариант», «Нужные Вести», «Из рук в руки» в которых публикуются объявления как частных лиц, организаций, так и агентств недвижимости) и на открытых Интернет-ресурсах, как правило, публикуются цены предложений по землям под индивидуальную застройку и дачным участкам в большом количестве, что позволяет определить среднерыночные ориентиры стоимости от 40 до 1000 рублей в среднем за кв.м. в зависимости от местоположения;
- Данные по сельскохозяйственным землям весьма ограничены. Информация о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, как правило, встречается в составе объявлений о продаже крестьянско-фермерского хозяйства, причем передаваться могут как право собственности, так и право долгосрочной аренды. Фактор, оказывающий существенное влияние на формирование стоимости земельного участка – район расположения и соответствующая средняя урожайность. В среднем, стоимость земель сельхозназначения составляет от 1500 до 6000 руб. за 1 га.

– о продаже земельных участков коммерческого назначения, расположенных в различных районах города. Диапазон цен составляет от 50 руб. до 8800 руб. за кв.м. в зависимости от места расположения: центр, окраина, промзона и назначения (размер участков от 4 соток до 5,5 га), и разрешенного использования. Наибольшую стоимость имеют участки площадью от нескольких соток до 2000, расположенные в центральной части города и предназначенные для строительства административно-торговых объектов, либо многоэтажного жилищного строительства: диапазон стоимости кв. м. земли в этом случае составляет от 1000 до 8800 рублей. Земельные участки, расположенные в промышленной зоне как правило, имеют размер от 10 соток до 5 га, диапазон стоимости кв.м. составляет от 100 до 1500 руб. за кв.м., наибольшее количество ценовых предложений сосредоточено в диапазоне от 200 до 700 руб./кв.м. В спальнях и деловых отдаленных от центра районах города (п.Заозерный, ул. Омская, ул. Дзержинского, ул. Бурова-Петрова, п. Северный, п. Восточный), как правило, имеют размер от 10 соток до 3 га, диапазон стоимости кв.м. составляет от 200 до 5000 руб. за кв.м., наибольшее количество ценовых предложений сосредоточено в диапазоне от 200 до 2000 руб./кв.м. Следует отметить, что на формирование стоимости земельного участка, предназначенного для размещения объектов производственного назначения (производственных, производственно-торговых, складских) фактор местоположения оказывает весьма умеренное влияние в силу небольшой площади населенного пункта;

– о продаже прав долгосрочной аренды земельных участков, предназначенных для строительства коммерческих объектов, расположенных в различных районах города. Проведенный анализ рынка выявил наличие определенного количества предложений по продаже прав аренды земельных участков. Следует отметить, что в среднем, права аренды продают по ценам от 100% до 50% от рыночной стоимости права собственности аналогичных земельных участков. В представлении участников Курганского рынка недвижимости наличие права аренды на земельный участок в сочетании с разрешением на строительство гарантируют возможность последующего оформления прав собственности на землю.

– предложения о заключении сделок по аренде земельных участков в открытых и доступных источниках информации встречаются крайне редко. На дату проведения оценки сведений о рыночных арендных ставках на земельные участки выявить не удалось. В силу описанного выше положения на рынке земли, преимущественное количество договор аренды заключается на земли, находящиеся в государственной собственности. Размер арендной платы определяется арендодателем и пересматривается им же в одностороннем порядке. Величина арендного платежа, как правило, рассчитывается в определенной зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, которая зачастую не соответствует рыночной стоимости земли.

исходя из анализа имеющейся в газетах частных объявлений информации, регулярных мониторингов рынка недвижимости, проводимых силами оценщика и бесед с участниками рынка, был сделан вывод, что сроки экспозиции земельных участков в зависимости от назначения, масштаба площадей и местоположения изменяются от 3 мес. (преимущественно для земель под ИЖС) до 6-9 мес. (для земель под коммерческую застройку.)

Таблица 19

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Разрешенное использование	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Описание	Источник информации
1	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	ул Омская, 145	для коммерческого строительства	аренда	3000	3 500 000	1 167	в непосредственной близости находятся подъездные пути, все коммуникации, газ, электричество подведено, вся прилегающая территория заасфальтированная, рядом заправка Роснефть	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-197802784
2	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Омская ул, Восточный, Курган, Курганская область	промземли, под ГОСТИНИЦУ, КАФЕ, СТО, стоянку большегрузных автомобилей.	собственность	90000	1 500 000	17	рядом с федер трассой, эл-во, газ рядом	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-58305341
3	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Курган, проспект Конституции, 41, Западный, Курган, Курганская область	промназначение	аренда	1200	1 800 000	1 500	участок отсыпан электричество 30Квт	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-212116182
4	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	ул Ястржембского 41ас5, Северный, Курган, Курганская область	промназначение	собственность	4380	3 000 000	685	Газ + Электричество. Участок с хорошей проходимостью. Подъезд к участку асфальтированный, вдоль всего участка идет дорога.	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-210112961
5	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Между пр. Машиностроителя и ул. Б. Петрова.	для строительства производства, автосервиса и т.д.	аренда с правом выкупа	5000	800 000	160	за шинным центром Vianor, Рядом авторынок. До участка есть дорога. Рядом: газ, вода, электричество..	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-80670718
6	Земельный участок для строительства	Промышленная, 9, Восточный, Курган,	для пром. строительства или коммерческого	собственность	1000	1 400 000	1 400	Промзона, удобный подъезд, дорога с твердым покрытием, на границе участков газ, эл-	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Разрешенное использование	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Описание	Источник информации
	коммерческих объектов	Курганская область	использования:					во, вода, имеются нежилые строения S=90кв.м,	prodazhu-kurgan-52872398
7	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Ястржембского 41ас5, Северный, Курган, Курганская область	промземли	собственность	13140	7 000 000	533	Газ + Электричество. Участок с хорошей проходимостью. Подъезд к участку асфальтированный, вдоль всего участка идет дорога. У	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-201558769
8	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	ул Мостостроителей, Заозерный, Курган, Курганская область	для размещения автозаправочной станции	право аренды	7800	3 000 000	385	кадастровый номер: 45:25:020501:41	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-210427075
9	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	ул Мостостроителей, Заозерный, Курган, Курганская область	под строительство здание склада, проект готовый	аренда	3200	1 450 000	453		https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-186506843
10	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Курган, улица Дзержинского, 43Д, Центральный, Курган, Курганская область	для строительства цехов.	аренда	14000	1 500 000	107	Естьподъездные пути, электричество	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211623860
11	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Омская 132.	промземли	аренда	4000	1 000 000	250		https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027
12	Земельный участок для	ул Бурова-Петрова,		аренда	8000	1 500 000	188	на 2 линии за автоцентром "Рено", электричество, газ по	https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Разрешенное использование	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Описание	Источник информации
	строительства коммерческих объектов	Центральный, Курган, Курганская область						границе.	tokzemli-na-prodazhu-kurgan-183112126
13	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	пр. Голикова, р-н Юноны.	под строительство коммерческих объектов,	аренда	2700	280 000	104	асфальт до участка	https://kurgan.n1.ru/view/23859067/?open_card_1and
14	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	по улице Бурова Петрова в районе заправки Газпромнефть		аренда	10300	3 000 000	291	Участок огорожен, имеются небольшие строения. Ранее использовался под лесопилку. Есть электр. подстанция.	https://kurgan.n1.ru/view/18416505/?open_card_1and
15	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	ул.Омская, в районе строения №179Б	для размещения предприятия по производству металлических конструкций.	аренда	4561	3 000 000	658		https://kurgan.n1.ru/view/18362646/?open_card_1and
16	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Автозавод		аренда	7000	1 200 000	171		https://kurgan.n1.ru/view/17526882/?open_card_1and
17	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	голикова - бурова-петрова	назначение сто	аренда	4000	5 500 000	1 375	есть разрешение на строительство . проект. все коммуникации согласованы.	https://kurgan.n1.ru/view/17526483/?open_card_1and
18	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Рябово промышленная 19 напротив заводууправления		аренда	3600	300 000	83	Канализацияесть Воданет Асфальтовая дорогаесть	https://kurgan.n1.ru/view/17040999/?open_card_1and
19	Земельный	около тц Кит		аренда	130000	6 500 000	50	автосалон. назначение	https://kurgan.n1

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Разрешенное использование	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Описание	Источник информации
	участок для строительства коммерческих объектов							меняется. коммуникации отсыпан	.ru/view/15818025/?open_card_1and
20	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Омская, территория базы Крым	под строительства склада	долгосрочная аренда.	5500	300 000	55	До участка асфальт., газоснабжение, электричество,	https://kurgan.n1.ru/view/14780762/?open_card_1and
21	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Проспект Машиностроителя й.	для строительства складских и административных зданий	аренда	4100	550 000	134	в районе авторынка Vianor, газоснабжение, электричество	https://kurgan.n1.ru/view/14781243/?open_card_1and
22	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Рябково р-н, Улица Чернореченская.ст арт 2000		собственность	2800	1 500 000	536	газоснабжение, электричество	https://kurgan.n1.ru/view/15409660/?open_card_1and
23	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Рябково р-н, Улица Промышленная, напротив Юноны		аренда	15000	1 600 000	107	Высокое место, не болото	https://kurgan.n1.ru/view/14779160/?open_card_1and
24	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	: Рябково р-н, Улица Лесопарковая. В районе строения 8	коммерческого назначения. Разрешенное использование: для размещения зданий производственной базы	аренда	13000	4 000 000	308		https://kurgan.n1.ru/view/14779139/?open_card_1and
25	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Проспект Машиностроителя й, в районе строения 38	коммерческого назначения: для размещения здания производственного	собственность	7500	1 200 000	160		https://kurgan.n1.ru/view/14779141/?open_card_1and

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Разрешенное использование	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Описание	Источник информации
	объектов		цеха						
26	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Восточный р-н, Улица Омская. В районе строения 148	для размещения производства малых архитектурных форм для садово-паркового искусства.	собственность	12000	2 500 000	208		https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_1and
27	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	: Энергетики р-н, Улица Автозаводская, в районе строения 5	Для размещения здания производственного цеха.	собственность	6329	1 500 000	237	Участок огорожен,асфальтирован. Все коммуникации подведены,	https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_1and
28	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	территория завода КЗКТ, Западный	для производственных целей.	аренда	18000	3 900 000	217	Есть два выезда на улицу Бажова. На участке здание(в собственности). Территория огорожена. На участке газ,канализация, электричество	https://kurgan.n1.ru/view/15315421/?open_card_1and
29	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Улица Бурова-Петрова в районе строения 119	для размещения здания производственного цеха	аренда	4500	1 500 000	333		https://kurgan.n1.ru/view/14779129/?open_card_1and
30	Земельный участок для строительства коммерческих объектов	Проспект Машиностроителя й..	для размещения здания производственного цеха.	аренда	7500	2 000 000	267		https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_1and

Экономическая природа разброса цен

Объективные причины разброса цен рынке определяются следующими аспектами:

- 1) объектный – совокупность ценообразующих параметров, характеризующих сложность и уникальность объекта;
- 2) рыночный – совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка объекта.

Влияние объектного аспекта проявляется в том, что чем сложнее объект с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов.

Разброс цен будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

Рыночный аспект ценообразующих факторов разброса цен обусловлен такими рыночными факторами как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т.д.

Величина интервала стоимости результата определена ниже.

7.8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данному Отчету, предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (<http://conest.com.ua/?p=62>):

Таблица 20 – Показатели ликвидности

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

Оценщиком анализируются следующие факторы ликвидности объекта недвижимости

Таблица 21. Определение ликвидности

Существенные факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки	Градация	Показатель
1. Размер населённого пункта, в котором расположен объект оценки -активность рынка (количество сделок с активами, аналогичными объекту оценки) -абсолютная ёмкость рынка недвижимости -глубина рынка недвижимости	- города с населением более 1,000 млн. чел - города с населением от 0,250 до 1,000 млн. чел. - города и населённые пункты с населением менее 0,250 млн. чел.	Объект оценки расположен в сельской местности, население менее 0,25 млн. человек Ликвидность низкая
2. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	- недвижимость индивидуального спроса квартиры индивидуальные гаражи частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города загородная жилая недвижимость - коммерческая недвижимость различного назначения офисного торгового складского (логистического) производственного	Объект оценки относится к производственно-складской недвижимости, коммерческая привлекательность объекта низкая. Ликвидность низкая

Существенные факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки	Градации	Показатель
	универсального - земельные участки свободные от застройки различного назначения жилого и подобного общественно делового производственно-складского под сельско – хозяйственное производство	
3. Состояние объекта оценки	- пригодное для эксплуатации - неудовлетворительное или не пригодное для эксплуатации	Состояние объекта оценки - не удовлетворительное Ликвидность низкая
4. Размеры, площадь	- отдельные помещения различного назначения - центры и комплексы – офисные, торговые, логистические (складские), производственные	Производственное здание площадью 196,6-648,3 кв.м. Ликвидность низкая
5. Класс объекта оценки	- недвижимость индивидуального спроса массового спроса - эконом, комфорт, бизнес повышенной комфортности - премиум, элит - коммерческая недвижимость различного назначения класса не ниже В прочая	Объект оценки относится к коммерческой недвижимости различного назначения Ликвидность низкая
6. Местоположение объекта оценки	- качественные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро - удовлетворительные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро - не удовлетворительные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро	Местоположение объекта оценки – удовлетворительное. Объект удален от центральной части районного центра Курганской области. Ликвидность низкая
Предварительная оценки ликвидности объектов оценки		Низкая

7.9. Анализ достаточности и достоверности данных

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки аренды объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости арендной платы за объект оценки».

Принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 7.1, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

«Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения».

Для подтверждения достоверности используемой информации оценщик приводит интернет ссылки, прин-скрины объявлений и др. информации, ссылки на источники СМИ.

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

Если при проведении оценки оценщиком привлекает специалистов (экспертов), оценщик указывает в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновывает необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объектах оценки информацию достаточной и достоверной.

8. Оценка объекта оценки

8.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 11 ФСО №1).

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

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Затратный подход – Совокупность методов оценки стоимость объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами (п.12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

8.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке автотранспортных средств реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается на определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое количество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

Наиболее предпочтительной информацией, с точки зрения достоверности, являются цены сделок купли – продаж. Однако, такая информация является малодоступной, поэтому, в основном, используются цены предложения, опубликованные в справочно-аналитических и периодических изданиях, прайс-листах торгующих организаций, скорректированные должным образом при помощи соответствующих методик.

Для определения рыночной стоимости транспортного средства Оценщик формирует банк данных по стоимости аналогичных объектов, путем подбора объектов аналогов и приведения их стоимости в сопоставимый вид.

Вывод: При анализе рынка продаж на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено достаточное количество объектов аналогов сопоставимых по основным техническим характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход

Затратный подход в оценочном анализе основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и характеристикам оцениваемому объекту.

При затратном подходе рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в первую очередь затратами на его создание (себестоимостью), используемыми в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания и реализацию.

Вывод: Для оценки объектов оценки затратный подход применяется, так как у оценщика имеется возможность корректной замены объекта оценки на аналогичный по полезности объект.

Доходный подход

совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

будущих потоков доходов к дате оценки;

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

• **Вывод:** Оцениваемый объект не является доходной недвижимостью в своем нынешнем состоянии, и на рынке аренды нет достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы которые объект способен приносить. Так же в задании на оценку необходимо определить стоимость без учета стоимости земельного участка на котором расположены объекты оценки. Доля земельного участка приходящегося для эксплуатации объектов оценки не выделена. Поэтому оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данной оценки применяется сравнительный и затратный подход.

8.3. Затратный подход

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1). Этот подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка.

8.3.1. Определение стоимости объекта оценки

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений.
2. Определение величины накопленного износа улучшений.
3. Определение стоимости участка земли.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной или заменяющей стоимости улучшений за минусом накопленного износа.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Размер косвенных издержек определяется с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги по данным позициям.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Накопленный износ это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости объекта оценки, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания. Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ имеет место за счет плохой эксплуатации. Величина физического износа определяется исходя из затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик здания или сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- недостатками за счет позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными стандартами;
- недостатками за счет позиций, включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными стандартами быть не должно;
- "сверхулучшениями".

Внешнее (экономическое) устаревание или устаревание внешнего воздействия — это снижение стоимости объекта оценки вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Основным фактором данного износа в России является общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Для определения величины внешнего (экономического) устаревания применяются три метода:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;
- экспертный метод оценки.

Накопленный износ (И) объекта оценки определяется по формуле:

$$И = [1 - (1 - I_{\text{физ.}}/100) \times (1 - I_{\text{фун.}}/100) \times (1 - I_{\text{вн.}}/100)] \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ.}}$ — величина физического износа объекта оценки.

$I_{\text{фун.}}$ — величина функционального износа объекта оценки.

$I_{\text{вн.}}$ — величина внешнего износа объекта оценки.

При определении полной восстановительной стоимости объекта оценки были использованы удельные стоимостные показатели восстановительной стоимости 1 м³ здания в рублях, в ценах 1969 года, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в цены на дату оценки.

Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВ_{69} \times О \times I_{69-19}, \text{ где:}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

УПВ₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года (базисный стоимостный показатель), руб.;

О - строительный объем здания, куб. м.;

$I_{69-19} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 г. в уровень цен на дату оценки года.

K_1 (1,17 асфальтобетон) - индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». Приложение 1¹⁷.

K_2 (1,04) - территориальные коэффициенты (ТК) к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР, постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». Приложение 2.

K_3 (1,62 про-во асфальтобетона) – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве.¹⁸)

K_4 (0,97)- территориальный коэффициент к индексам, Установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности направлениям в составе отраслей (кроме отрасли «Жилищное строительство», учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, не имеющим областного деления, (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве.)

K_5 - поправочный коэффициент на климатический район.

K_6 - поправочный коэффициент на отсутствие одной стены.

K_7 (12,48) - индекс увеличения цен на ресурсы потребляемые в строительстве, строительно–монтажные и ремонтно–строительные работы по отношению к базисному уровню цен, введенных в действие с 01.01.1991 г. к ценам 2001 г. по объектам жилищно – гражданского назначения, без учета НДС. (Протокола № 1-09 заседания МВК по ценообразованию в строительстве при Правительстве Курганской области от 04.03.2009 г.)

K_8 (7,36 прочие) - индекс увеличения цен на ресурсы потребляемые в строительстве, строительно–монтажные и ремонтно–строительные работы по отношению к базисному уровню цен, введенных в действие в 2001 г. на III квартал 2019 г. по объектам жилищно – гражданского назначения, без учета НДС. (Приложение 1 к письму Минстрой России № 38958-ДВ/09 от 16.10.2019г.)

В случае раздельного исчисления объема здания стена, разграничивающая части здания, относится к той части, у которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены.

Определение восстановительной стоимости пристроенного здания, которое не имеет четвертой стены в месте примыкания к основному зданию, производится следующим образом: пристройка, имеющая одинаковое с основным зданием хозяйственное назначение, принадлежащая одной организации и не отличающаяся от него по конструктивной характеристике, переоценивается вместе с основным зданием как единый инвентарный объект. При этом отсутствие у пристройки четвертой стены в месте примыкания к основному зданию во внимание не принимается. Если же пристройка имеет другое хозяйственное назначение и отличается от основной части здания по конструктивной характеристике или принадлежит другой организации, она переоценивается отдельно. В этом случае при отсутствии у пристроенного здания четвертой стены в месте примыкания к другому зданию восстановительная стоимость такой пристройки

¹⁷ <http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sss3101.htm>

¹⁸ http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_17187.htm

уменьшается. Определение восстановительной стоимости пристройки производится по следующей формуле:

$$B_{п} = B_{у} \times O_{п} \times (1 - Y_{сф} \times l_{ст} / P_{ст}), \text{ где}$$

$B_{п}$ - восстановительная стоимость пристроенного здания;

$B_{у}$ - восстановительная стоимость единицы измерения (1 м³) данного типа здания (пристройки);

$O_{п}$ - объем пристройки;

$Y_{сф}$ - удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

$l_{ст}$ - длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

$P_{ст}$ - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Определение стоимости восстановления объекта оценки затратным подходом методом восстановления.

Стоимость объектов оценки можно определить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Объект оценки представляет из себя специализированное здание рабочей башни с силосными корпусами.

Для определения стоимости восстановления составляющих компонентов объекта оценки использовались сборники УПВС. При определении стоимости восстановления согласно УПВС, оценщиком был добавлен коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя, НДС в рамках данной оценки не учитывается.

Объект оценки, расположен в Курганской области (Российская Федерация), на основании «Общей части к укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий и сооружений», утвержденной Госстроем СССР 13.08.1971 года приложения 2 и 3, относится к 1 климатическому району, 2 территориальному поясу.

Расчет прибыли предпринимателя.

Расчет прибыли предпринимателя проведен аналитическим путем.

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта недвижимости:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;

- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям) В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

При этом экспертам предлагалось оценить размер прибыли, отнесенной к одному году, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства.

Как и следовало ожидать, прибыль предпринимателя в случае инвестирования в новое строительство оказалось существенно выше, что отражает тот факт, что риски при таком способе вложения средств значительно больше. Также статистическим значимым оказалось различие между прибылью предпринимателя в случае приобретения им офисно-торговых объектов и объектов производственно-складского назначения.

Прибыль предпринимателя 9,9%- принята согласно сборника «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» стр.96 [24], выпущенного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 год.

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		9,9%	20,7%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

Оценка накопленного износа и устареваний.

Определение физического износа объекта оценки.

Учитывая результаты технического обследования здания, используем для расчета физического износа «Методику определения физического износа гражданских зданий» № 404 от 27 октября 1970 г. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР

Таблица 22а

№п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов УПВС 18, табл.41а, %.	Физический износ конструктивных элементов, %.	Удельный физический износ конструктивных элементов, %.
Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1				
1	Фундаменты	5	17	0,85
2	Стены, колонны, перегородки	27	20	5,4
3	Перекрытия и покрытия	12	20	2,4
4	Кровля	6	25	1,5
5	Полы	8	50	4
6	Проёмы	10	25	2,5
7	Отделочные работы	5	50	2,5
8	прочее	3	40	1,2
9	внутренние санитарно технические и электротехнические устройства	24	40	9,6
	Итого	100		29,95

Таблица 22б

№п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов УПВС 5, табл.106, %.	Физический износ конструктивных элементов, %.	Удельный физический износ конструктивных элементов, %.
Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м				
1	эл.провод с опорами	100	70	70

Таблица 22в

№п/п	Наименование элемента здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов УПВС 8, табл.43, %.	Физический износ конструктивных элементов, %.	Удельный физический износ конструктивных элементов, %.
Установка СИ 601 - фундаментная площадка, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м.				
1	фундаментная площадка	100	70	70

Определение функционального устаревания.

Функциональное устаревание это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, срок службы и т. д.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Функциональный износ проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

В процессе эволюции человечества, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появились новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, утверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям ит.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функционального назначения представлены в своде правил под названием «Нормы планировочных элементов».

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения несоответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Приведённые примеры наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь, через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы

взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоёмкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле¹⁹:

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб.;

BC – восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Таблица № 23. Расчет величины Функционального устаревания

BC	i, доля функционального устаревания, за год	n, время после ввода в эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость) (рис. 5)	Остаточная стоимость (зависимость, определяемая по формуле) (рис. 5)	Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год (рис. 5)	Относительный прирост величины функционального устаревания, в год (рис. 6)
			ряд 1	ряд 2		
1	2	3	4	5	6	7
100	0.02	1	98.00	98.0000	2.000000	0.020408
		2	96.00	96.0400	3.960000	0.041233
		3	94.00	94.1192	5.880800	0.062482
		4	92.00	92.2368	7.763184	0.084166
		5	90.00	90.3921	9.607920	0.106292
		6	88.00	88.5842	11.415762	0.128869
		7	86.00	86.8126	13.187447	0.151907
		8	84.00	85.0763	14.923698	0.175415
		9	82.00	83.3748	16.625224	0.199404
		10	80.00	81.7073	18.292719	0.223881
		11	78.00	80.0731	19.926865	0.248858
		12	76.00	78.4717	21.528328	0.274345
		13	74.00	76.9022	23.097761	0.300352
		14	72.00	75.3642	24.635806	0.326890
		15	70.00	73.8569	26.143090	0.353969

¹⁹Источник информации: Башков В.С. журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 1 2006 г.

BC	доля функционального устаревания, за год	п, время после ввода в эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость) (рис. 5)	Остаточная стоимость (зависимость, определяемая по формуле) (рис. 5)	Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год (рис. 5)	Относительный прирост величины функционального устаревания, в год (рис. 6)
		16	68.00	72.3798	27.620228	0.381601
		17	66.00	70.9322	29.067823	0.409797
		18	64.00	69.5135	30.486467	0.438569
		19	62.00	68.1233	31.876738	0.467927
		20	60.00	66.7608	33.239203	0.497885
		21	58.00	65.4256	34.574419	0.528454
		22	56.00	64.1171	35.882930	0.559647
		23	54.00	62.8347	37.165272	0.591477
		24	52.00	61.5780	38.421966	0.623956
		25	50.00	60.3465	39.653527	0.657098
		26	48.00	59.1395	40.860456	0.690916
		27	46.00	57.9568	42.043247	0.725424
		28	44.00	56.7976	43.202382	0.760637
		29	42.00	55.6617	44.338335	0.796569
		30	40.00	54.5484	45.451568	0.833233
		31	38.00	53.4575	46.542537	0.870646
		32	36.00	52.3883	47.611686	0.908823
		33	34.00	51.3405	48.659452	0.947778
		34	32.00	50.3137	49.686263	0.987529
		35	30.00	49.3075	50.692538	1.028091
		36	28.00	48.3213	51.678687	1.069480
		37	26.00	47.3549	52.645113	1.111714
		38	24.00	46.4078	53.592211	1.154811
		39	22.00	45.4796	54.520367	1.198786
		40	20.00	44.5700	55.429960	1.243660
		41	18.00	43.6786	56.321360	1.289449
		42	16.00	42.8051	57.194933	1.336172
		43	14.00	41.9490	58.051035	1.383849
		44	12.00	41.1100	58.890014	1.432499
		45	10.00	40.2878	59.712214	1.482142
		46	8.00	39.4820	60.517969	1.532798
		47	6.00	38.6924	61.307610	1.584488
		48	4.00	37.9185	62.081458	1.637232
		49	2.00	37.1602	62.839829	1.691053
		50	0.00	36.4170	63.583032	1.745973

Для наглядности демонстрации изменения величины функционального устаревания а соответствии с приведенной таблицей № 23 столбцы 4-6 и 7 построим графики полученных зависимостей. Данные графики представлены на рис. 5 и рис.6.



Рисунок 5.

Пояснения к приведенному графику.

Ряд 1. Если темп роста НТП будет изменяться (увеличиваться) каждый год в среднем на 2%, то мы будем иметь линейную зависимость изменения остаточной стоимости здания, вследствие функционального устаревания объекта недвижимости на протяжении 50 лет (по такой зависимости происходит амортизация основных средств, в целях налогообложения (Часть II, ст.259, Налоговый Кодекс РФ)).

Ряд 2. Реально же изменение остаточной стоимости объекта недвижимости, вследствие функционального устаревания на протяжении 50 лет осуществляется по зависимости, определяемой по формуле, приведенной выше.

Ряд 3. Изменение абсолютной величины функционального устаревания на протяжении 50 лет (возрастает и становится больше 60 единиц (или % от ВС)), т.е. напрашивается вывод о том, что в данном случае необходимо проводить реконструкцию объекта недвижимости, в период времени, ориентировочно начиная с 35 года его фактического времени жизни.



Рисунок 6

Ряд 1. Относительный прирост величины функционального устаревания в течение 50 лет (отношение значений ряда 3 к значениям ряда 2 - таблица № 23, рис.5).

Таблица 24а

№	Объект недвижимости	Год постройки	Функ. устаревание, %
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1	1994	39,65
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м	1994	39,65
3	Установка СИ 601 - фундаментная площадка, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м.. Учитывая то, что без установленной линии асфальтового завода (установки СИ 601) существование фундаментной площадки никому не нужно. Оценщиком принято решение увеличить значение функционального устаревания	1996	95

Определение экономического (внешнего) устаревания.

Внешнее устаревание вызывается уменьшением полезности объекта в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Что касается Объекта оценки, то объект оценки расположен в экономически не развитом районе РФ.

Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем²⁰. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро\%}} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

где $I_{\text{Вн.Макро\%}}$ • макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{\text{Страна}}$ • средняя заработная плата по России, руб.; 49 348 рублей в месяц²¹

$ЗП_{\text{Регион}}$ • средняя заработная плата в регионе, руб.; 31 773 рублей в месяц²²

$ЗП_{\text{Отрасль}}$ • средняя заработная плата в отрасли (производство), руб. 36 584 рублей в мес.²³

$$\text{Внеш. износ} = 1 - \left(\frac{31773}{49348} \right) * \left(\frac{36584}{49348} \right) = 1 - 0,48 = 0,52 \text{ или } 52\%$$

²⁰ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯ. МЕТОДЫ РАСЧЕТА. Карцев П.В. <https://refdb.ru/look/2566429.html>

²¹http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/

²²http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/

²³http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций по субъектам Российской Федерации в 2019 году, рублей

	апрель	май	июнь
Российская Федерация	48030	47926	49348

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций по субъектам Российской Федерации в 2019 году, рублей

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Российская Федерация	42263	43062	46324	48030	47926	49348
Курганская область	27616	27310	28372	29403	32227	31773

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ПО ПОЛНОМУ КРУГУ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (в соответствии с ОКВЭД2) В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017-2019гг., рублей

2019

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
производство прочих готовых изделий	30101	32340	38480	35954	33136	36584

Определение накопленного износа объекта оценки.

Накопленный износ (И) объекта оценки определяется по формуле:

$$И = [1 - (1 - I_{\text{физ.}}/100) \times (1 - I_{\text{фун.}}/100) \times (1 - I_{\text{вн.}}/100)] \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ.}}$ — величина физического износа объекта оценки.

$I_{\text{фун.}}$ — величина функционального устаревания объекта оценки.

$I_{\text{вн.}}$ — величина внешнего устаревания объекта оценки.

Таблица 246 – Определение суммарного износа и устаревания объекта оценки

№	Объект недвижимости	Физ.износ , %	Функ. устареван ие, %	Внеш. устареван ие, %	Износ общий, %
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1	29,95	39,65	52	79,71
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м	70	39,65	52	91,31
3	Установка СИ 601 - фундаментная площадка, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м.	70	95	52	99,28

Корректировка на разницу конструкций

В качестве объекта аналога для Здания вспомогательного корпуса выбрано здание с подключенными водоснабжением и канализацией. На объекте оценки нет подвода водоснабжения и канализации. Корректировка с помощью сборника УПВС Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства составит $= 1 - (10\% \text{ (вода)} + 10\% \text{ (каналз.)}) * 0,24 \text{ (все коммуникации)} / 100 = 0,95$

В качестве объекта аналога для сооружения электролинии выбран аналог с сечением провода четырьмя жилами, у объекта оценки сечение пять жил. Стоимость опор на 1 км согласно сборника №3 т.127 составляет 2010 руб. Следовательно добавка в одну жилу составит корректировку $= (2270 - 2010) / 4 = 65$ руб. к базовому показателю.

Таблица 25. Расчет стоимости

№	Объект недвижимости	группа капитальности объекта недвижимости	строительный объем	объект аналог	гр.капитальность и аналога	сборник УПВС	№ таблицы сб.УПВС	Затраты на воспроизводство здания, руб	корректировка на разницу конструкции, руб.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7,8	Итого, прямые издержки, руб.
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1	1	827	Бытовые помещения 1,2,3,4 этажные	1	18	41а	21,7	0,95	1,17	1,04	1,62	0,97	1,08	1	91,85	3 233 685,02
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м		0,281	электролиния на деревянных опорах с бетонными приставками		5	106ж	2270	65	1,17	1,04	1,62	0,97	1,12	1	91,85	129 061,39
3	Установка СИ 601 - фундаментная площадка, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м.		648,3	фундаментная площадка		8	43б	36,8	1	1,17	1,04	1,62	0,97	1,05	1	91,85	4 399 448,62
	ИТОГО																

Продолжение таблицы 25

№	Объект недвижимости	Итого, прямые издержки, руб.	Прибыль предпринимателя (9,9%), руб.	НДС (20%), руб.	Всего затраты на восстановление, руб.	Физ.износ, %	Функ.износ,%	Внеш.износ,%	Износ общий	Стоимость объекта, руб. с НДС
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1	3 233 685,02	320 134,82	3 880 422,02	7 434 241,86	29,95	39,65	52	0,7970792	1 508 563
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м	129 061,39	12 777,08	154 873,67	296 712,14	70	39,65	52	0,913096	25785
3	Установка СИ 601 - фундаментная площадка, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м.	4 399 448,62	435 545,41	5 279 338,34	10 114 332,37	70	95	52	0,9928	72 823
	ИТОГО									1534348

Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода составляет 1 534 348 рублей с НДС²⁴.

²⁴Согласно постановления Президиума Высшего Арбитражного суда РФ №3139/12 от 18.09.2012г. при определении рыночной стоимости для совершения сделки по отчуждению имущества и операции по реализации этого имущества облагаются налогом на добавленную стоимость. Все цены в объявлениях, выставленные на рынке, содержат налог на добавленную стоимость.

8.3.2. *Определение стоимости земельного участка*

Для применения затратного подхода необходимо определить стоимость земельного участка.

Право собственности на земельный участок, на котором расположен объект оценки, не оформлено. Но цель оценки определение рыночной стоимости расположенных на земельном участке объектов недвижимости требует определения рыночной стоимости земельного участка, поэтому оценщиком принято решение провести оценку рыночной стоимости земельного участка под объектами аналогами и в дальнейшем вычесть его стоимость из суммарной стоимости единого объекта (здание с земельным участком).

По результатам анализа рынка было определено, что в случае данной оценки возможно применение только одного метода оценки - метода сравнения продаж (сравнительный подход). Ниже приведено описание этого метода.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

Выбор и описание объектов аналогов

Объект аналог 1.

Наименование: земельный участок

Район расположения: промышленная зона

Адрес: г. Курган, ул.Омская, в районе строения 148

Общая площадь: 12065 м²;

Цена предложения: 2 500 000 рублей

С доступными коммуникациями расхождение с объектом: нет

Назначение: коммерческого назначения

Основной источник информации:

Продам коммерческую землю, Курган
2 500 000 Р
 Восточный район
 в районе строения 148

Форма собственности: частная. Разрешения использования для размещения производства на территории: форма для складского назначения. Участок на второй линии. Салма без комиссии. Расположение: Восточный р-н, Улица Осиака.

Параметры
 Площадь участка: 120 сотки
 Канализация: нет
 Вода: нет
 Асфальтовое дорож: нет

Обновлено 21.03.2015, опубликовано 23.11.2015

Подписка на изменение цены
 Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту.
 Электронная почта: **Подписаться**
 Нажав на "Подписаться", вы соглашаетесь с правилами.

Контакты
 Агентство недвижимости
 ООО Агентство недвижимости "Созвездие" - Ирина Викторовна
 +7 912 831-XX-XX **Показать телефон**
Позвониться

Похожие предложения

 Коммерческая земля, Курган, Рыбное, 10300 сотки, 3 000 000 Р	 Коммерческая земля, Курган, Рыбное, 10350 сотки, 3 000 000 Р	 Коммерческая земля, Курган, Железный район, 31 сота, 2 000 000 Р	 Коммерческая земля, Курган, Восточный район, 9 сотки, 1 500 000 Р
--	--	--	---

https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land

Объект аналог 2.

Наименование: земельный участок

Район расположения: промышленная зона

Адрес: г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5

Общая площадь: 6329 м²;

Цена предложения: 1 500 000 рублей

С доступными коммуникациями расхождение с объектом: нет

Назначение: коммерческого назначения

Основной источник информации:

Продам коммерческую землю, Курган
1 500 000 Р
 Восточный район
 в районе строения 5

Форма собственности: частная. Для размещения здания производственного типа. Участок охраняется оградой/прован. Все коммуникации подведены. Салма без комиссии. Расположение: Энергетика р-н, Улица Автозаводская.

Параметры
 Площадь участка: 6329 сотки
 Канализация: нет
 Вода: нет
 Асфальтовое дорож: нет

Обновлено 21.03.2015, опубликовано 16.11.2015

Подписка на изменение цены
 Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту.
 Электронная почта: **Подписаться**
 Нажав на "Подписаться", вы соглашаетесь с правилами.

Контакты
 Агентство недвижимости
 ООО Агентство недвижимости "Созвездие" - Ирина Викторовна
 +7 912 831-XX-XX **Показать телефон**
Позвониться

Как правильно выбрать новостройку?

https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_land

Объект аналог 3.

Наименование: земельный участок

Район расположения: промышленная зона

Адрес: г.Курган, ул.Омская,132

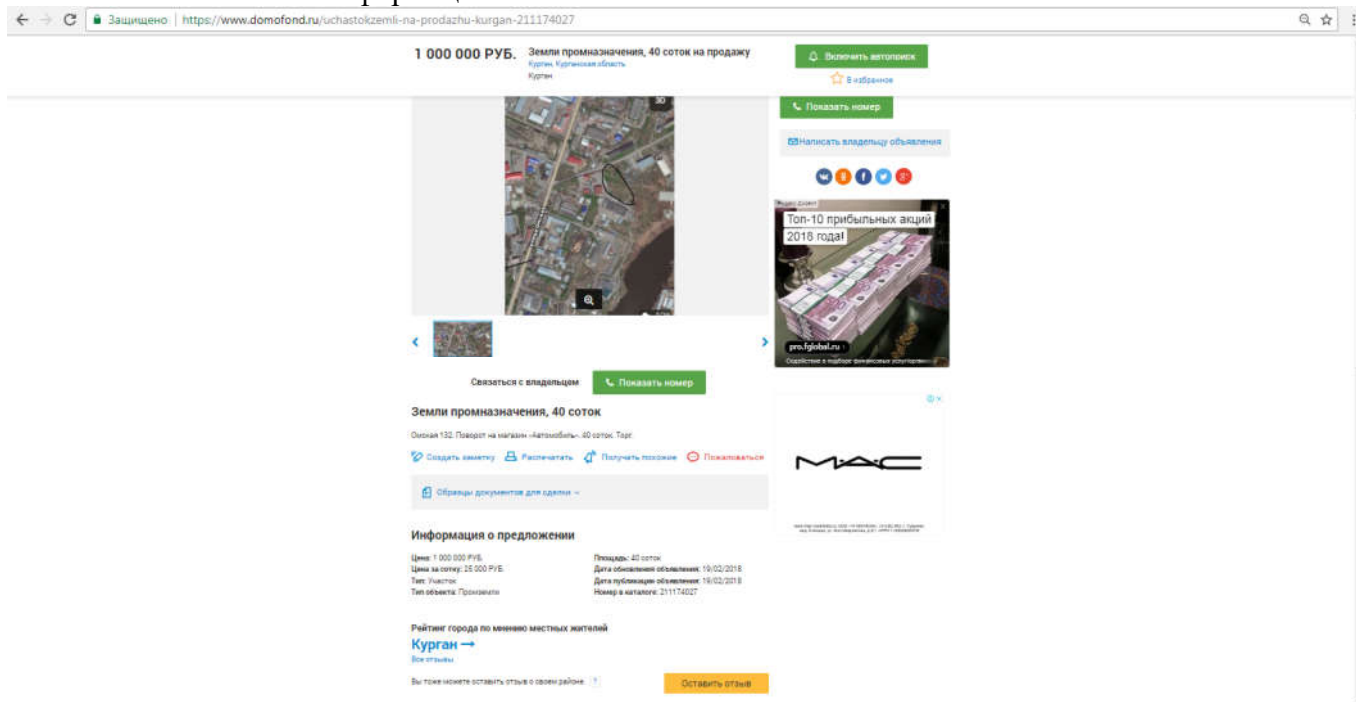
Общая площадь: 4004 м²;

Цена предложения: 1 000 000 рублей

С доступными коммуникациями расхождение с объектом: нет

Назначение: коммерческого назначения

Основной источник информации



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027>

Объект аналог 4.

Наименование: земельный участок

Район расположения: промышленная зона

Адрес: г.Курган, пр.Машиностроителей/ул.Бурова-Петрова

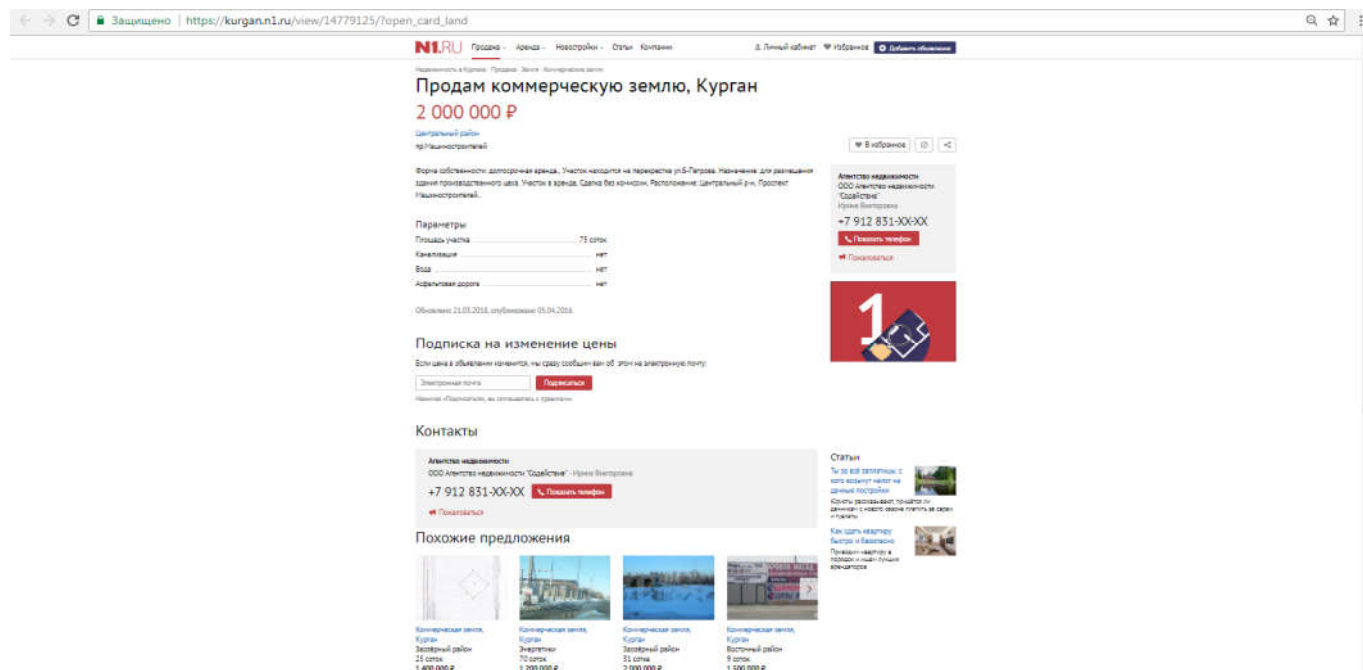
Общая площадь: 7500 м²;

Цена предложения: 2 000 000 рублей

С доступными коммуникациями расхождение с объектом: нет

Назначение: коммерческого назначения

Основной источник информации:



https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж.

Обоснование корректировок.

Выбор единицы сравнения

Объект оценки имеет в документах единицу измерения (площадь) в кв.м., поэтому в расчетах будем использовать размеры (площадь) объекта оценки и всех объектов аналогов так же в кв.м.

Передаваемые права на земельный участок.

Оцениваемое право на земельный участок – право собственности.

У объектов аналогов №1,2 передаваемое право – право собственности. Корректировки не требуется.

У объектов аналогов №3,4 передаваемое право – право аренды. Вводим корректировку.

Корректировку вводим корректировку с помощью «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.171).

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,82

Корректировка равна $1/0,8 = 1,25$ для аналогов № 3,4.

Условия финансирования.

Финансирование объекта оценки и объектов аналогов одинаково. Объекты финансируются на рыночных условиях, поэтому корректировка равна 1,0 для всех аналогов.

Условия сделки.

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. Коэффициент скидки на торг был определен Оценщиком исходя из данных опроса непосредственных участников рынка, мнения оценщиков из различных городов России, которые в силу своей профессии и просто опыта знают общее состояние рынка недвижимости, его настроения и ожидания, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.321). Корректировка на уторгование принята оценщиком на уровне 23,2%. Коэффициент на уторгование составит $(100\% - 23,2\%) / 100 = 0,77$.

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Состояния рынка.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в равных условиях, на открытом рынке. Состояние рынка для объекта оценки и для объектов аналогов идентично - удовлетворительное, поэтому корректировка равна 1.

Местоположение.

Местоположение является одной из наиболее важных составляющих стоимости объекта. Объект оценки расположен в с.Мокроусово Мокроусовского района Курганской области.

Объекты аналоги № 1,2,3,4 расположены в промышленных районах г.Кургана, вводим корректировку.

В качестве корректировки используем методику, предложенную в справочнике «Настольная книга практикующего оценщика» Составители: В.А. Вольнова, Д. М. Хлопцов.- Новосибирск: ЦЭРИС, 2013.- 368 с.

Для расчета корректировки на местоположение земельных участков находящихся в районах с неразвитым рынком продажи земельных участков используем кадастровую стоимость объекта оценки и объектов аналогов. Расчетная формула:

$$k = \left(\left(\frac{K_{с.об}}{K_{с.ан}} - 1 \right) * 100\% \right),$$

Где $K_{с.об}$ – кадастровая стоимость объекта оценки

$K_{с.ан}$ – кадастровая стоимость объекта аналога

Таблица 26

адрес		кадастровая стоимость 1 кв.м. ²⁵
Объекты аналоги		
г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148		630,51
г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5		
г.Курган, ул.Омская 132		
г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в		
Объект оценки		
Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово		104,16
процентное отношение кадастровой стоимости 1 кв.м. в с.Мокроусово Мокроусовского района Курганской области к г.Кургану	$\left(\left(\frac{104,16}{630,51} - 1 \right) * 100\% \right) = -83,5\%$	вывод: кадастровая стоимость земель производственного назначения в с.Мокроусово Мокроусовского района Курганской области меньше кадастровой стоимости земель производственного назначения в городе Кургане и на его окраинах

Корректировка на местоположение составит $(100\% - 83,5\%) / 100 \approx 0,165$

Площадь земельного участка.

Площадь земельного участка является одной из наиболее важных составляющих стоимости объекта. В результате анализа рынка недвижимости (по данным риэлтерских фирм) при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших помещений. Площадь объекта оценки равна 20370,0 м² что отличается от площади объектов аналогов.

Коэффициент на масштаб был определен Оценщиком исходя из данных опроса непосредственных участников рынка, мнения оценщиков из различных городов России, которые в силу своей профессии и просто опыта знают общее состояние рынка недвижимости, его настроения и ожидания, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.194)

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 27. Расчет коэффициента на масштаб

Параметры сравнения	Земельный участок объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Площадь земельного участка, м ²	20370,0	12065,0	6329,0	4004,0	7500,0

²⁵ Постановление правительства Курганской области №454 от 26.09.2011г. (для земель под производственные объекты)

Параметры сравнения	Земельный участок объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Диапазон	1-2,5 га	1-2,5 га	<1га	<1га	<1га
		1,0	0,94	0,94	0,94

Наличие улучшений на участке

Оцениваемый земельный участок оценивается как свободный, без учета имеющихся улучшений, объекты аналоги №1,3,4 не имеют улучшений, для них корректировка равна 1,0. Объект аналог №2 имеет улучшения – асфальтовое покрытие. Вводим корректировку.

Стоимость земельного участка не увеличивается на прямую от стоимости созданных улучшений. Все улучшения увеличивают стоимость участка на некоторый процент.

Процент увеличения стоимости земельного участка под воздействием наличия твердого покрытия определен на основе данных опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.157).

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Земельные участки под индустриальную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,80	0,93

Таким образом, коэффициент на наличие асфальтового покрытия на участке аналоге №2 - 0,86.

Доступные коммуникации

Доступные коммуникации имеют важное значение, в цене предложения. Объект оценки имеет подведенное: электричество. На Объектах аналогах нет подключенных и действующих коммуникаций, они имеют возможность для подключения к электроснабжению, газоснабжению, поэтому вводим корректировку с помощью «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.157)

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Земельные участки под индустриальную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22

Корректировка для объектов аналогов = $1/1,16 = 0,86$.

Ликвидность.

Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковую ликвидность - низкую, поэтому корректировка равна 1,0 для всех объектов аналогов.

Категория земель

Категория земель к которой относится земельный участок имеет большое значение при определении стоимости. Объект оценки и объекты аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка равна 1,0 для всех объектов аналогов.

Характер использования.

Объект оценки предназначен: для производственных целей.

Объекты аналоги предназначены для коммерческого строительства и относятся к категории земель позволяющих строительство коммерческих (промышленных) объектов. Условия с характером использования объекта оценки с объектами аналогами сопоставимы, поэтому корректировка равна 1,0 для всех аналогов.

Развитость инфраструктуры.

Локальное окружение объекта оценки и объектов аналогов одинаковое, поэтому корректировка равна 1,0 для всех объектов аналогов.

Расположение участка относительно автодорог

Возможность свободного доступа к земельному участку со стороны центральных улиц оказывает значение на стоимость земельного участка. Нахождение земельного участка на удалении от центральных автомобильных дорог или внутри закрытой территории отрицательно сказывается на стоимости земельного участка.

Объект оценки расположен вблизи автодороги, подъезд не затруднен.

Подъезд к земельным участкам объектам аналогам не затруднен, корректировка равна 1,0.

Схема согласования скорректированных показателей стоимости объектов аналогов²⁶

Расчет весовых коэффициентов выполнен, исходя из величины корректировок цен аналогов. Большой весовой коэффициент имеют цены объектов с меньшей величиной корректировок, т.е. в меньшей степени, отличающиеся от объекта оценки. Расчет весовых коэффициентов выполнен по формуле:

$$v_i = \left(1 - \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n q_i}\right) \times \frac{1}{n-1}$$

где, q_i – абсолютное значение вводимой i -ой корректировки

n -количество корректировок

²⁶http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/page0005.asp
<http://anf-ocenka.narod.ru/33.xls>

Таблица 28. Расчет стоимости Земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта.	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения
Адрес, район	Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Источник информации		https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land	https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_land	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027	https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land
Цена объекта - аналога, руб.		2500000	1500000	1000000	2000000
Площадь земельного участка, м2.	20370	12065	6329	4000	7500
Стоимость 1 кв.м./руб.		207,21	237,00	250,00	266,67
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственность	Собственность	аренда	аренда
Корректировка		1,00	1,00	1,25	1,25
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,34
Условия финансирования	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки,		207,21	237,00	312,50	333,34

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
руб./кв.м.					
Условия продажи	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,77	0,77	0,77	0,77
Цена после корректировки, руб./кв.м.		159,55	182,49	240,63	256,67
Состояния рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		159,55	182,49	240,63	256,67
Местоположение	Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Корректировка		0,165	0,165	0,165	0,165
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26,33	30,11	39,70	42,35
Экономические характеристики					
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26,33	30,11	39,70	42,35
Категория земель					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26,33	30,11	39,70	42,35

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение земельного участка	для производственных целей	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта.См.табл.9)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта.См.табл.9)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта.См.табл.9)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта.См.табл.9)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26,33	30,11	39,70	42,35
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Развитость инфраструктуры.	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26,33	30,11	39,70	42,35
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, м2.	20370,00	12065,00	6329,00	4000,00	7500,00
Корректировка		1,00	0,94	0,94	0,94
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26,33	28,30	37,32	39,81
Доступные коммуникации	Подведено: электричество	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, газ	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, газ	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, газ	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, газ
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		22,64	24,34	32,10	34,24
Дополнительное улучшение участка	нет	нет	асфальт	нет	нет
Корректировка		1,00	0,86	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		22,64	20,93	32,10	34,24
Расположение участка относительно автодороги	Участок расположен вблизи от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		22,64	20,93	32,10	34,24
Медиана/отношение медианы к аналогу	27,37	0,83	0,76	1,17	1,25
Вывод о применимости при итоговом согласовании аналога		аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании
Величина корректировок, %		120,50	140,50	151,50	151,50
Общая величина корректировок, %	564,00				
Весовой коэффициент		0,26212	0,25030	0,24379	0,24379
Стоимость 1 кв.м. земельного участка аналога с учетом веса, руб.		6	5	8	8

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость 1 м2 объекта оценки (сумма "весовых" стоимостей 1 кв.м.), руб.	27,00				
Стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	549 990				

Стоимость земельного участка составляет (с учетом округления): 549 990 рублей.

8.4. Доходный подход.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из трех методов:

1. Метод прямой капитализации доходов.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Подход, основанный на капитализации доходов, оказывается более подходящим оценочным методом, когда текущая деятельность компании может дать определенное представление о ее будущей деятельности (исходя из предположения о нормальных темпах роста). С другой стороны, подход, основанный на дисконтировании будущих доходов, представляется более применимым, когда ожидается существенное изменение будущих доходов по сравнению с доходами от текущих операций. («Существенное изменение» означает заметное увеличение или уменьшение относительно сложившегося темпа роста).

Оценщик при выборе метода оценки анализирует имеющуюся информацию о возможных темпах роста доходов приносимых объектом оценщика. Объект оценки может быть сдан в аренду на основе договора аренды заключенным между арендодателем и арендатором. Сдача помещения в аренду происходит по фиксированной ставке определенной сторонами во время переговоров и диапазон данной ставки устанавливается в рамках текущей рыночной ситуации и увеличение доходов не прогнозируется. Поэтому в качестве метода расчета в рамках доходного подхода оценщик выбрал метод капитализации.

Метод капитализации доходов является одним из вариантов доходного подхода оценки недвижимости. Сущность данного метода выражается формулой:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + Сд)^{0,5}}{Ск}$$

Где, С = стоимость определенная в рамках доходного подхода, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

Сд – ставка дисконтирования

Ск – ставка капитализации

Метод капитализации доходов в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что в течение длительного срока инвестор будет получать примерно одинаковые величины дохода (или темпы ее роста будут постоянными). Другими словами, инвестор приобретает недвижимость, приносящую доход от её коммерческой эксплуатации (от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Оцениваемый объект не является доходной недвижимостью в своем нынешнем состоянии, и на рынке аренды нет достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы которые объект способен приносить. Так же в задании на оценку необходимо определить стоимость без учета стоимости земельного участка на котором расположены объекты оценки. Доля земельного участка приходящегося для эксплуатации объектов оценки не выделена. Поэтому оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода.

8.5. Сравнительный подход (метод сравнения продаж).

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояния рынка;
- местоположение,
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S, \text{ где}$$

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

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

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Методы расчета поправок (корректировок)

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если

между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Оценщиком осуществлен сбор информации о предложениях и сделках купли-продажи административно-торговых и складских площадей (Интернет сайты объявлений, газеты «Объявления Кургана», «Нужные вести», «Реклама в руки», «Идеальный вариант» за 2019г., сайты агентств недвижимости в Интернете).

Собранная информация представляет собой объекты, представленные к продаже в виде публичной оферты и опубликованные в средствах массовой информации и сети Интернет. Было отобрано 3 предложения, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости.

Критерии выбора объектов аналогов:

- назначение объекта – производственно-складское помещение
- местонахождение в Курганской области
- аналоги выбираются по принципу максимальной сопоставимости к объекту оценки

Выбор и описание объектов аналогов для объекта оценки

Аналог №1


На продажу выставлен производственно-складской объект по адресу Курганская область, Кетовский район, д.Шкодинское

Общая площадь объекта 374,0 кв.м. (отапливаемые производственные 374 кв.м., земля 10000 кв.м. в собственности)

Стоимость –1 900 000 руб.

Производственное помещение, 374 м² 1 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 3 августа в 14:52



8 912 839-80-21

Написать сообщение

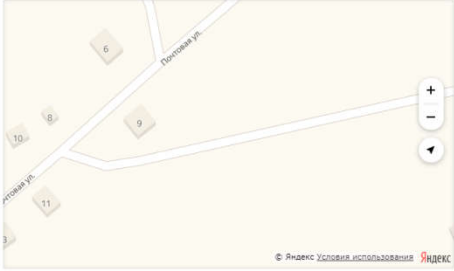
Игорь
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Завершено 20 объявлений

В объявлений пользователя

№ 946221860, 632 (+19)

Площадь: 374 м²

деревня Шкодинское, Новая улица, 2
р-н Вороновка



Производственное помещение 374 кв.м. на участке 1Га, расположенном в 2 км от города, на участке имеется асфальт, заведен газ, подключено электричество, назначение - для производственных нужд, в собственности.

Пожалуйста

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_374_m_946221860

Аналог №2

На продажу выставлен производственно-складской объект по адресу Курганская область, Кетовский район, д.Новая Сидоровка, ул.Садовая

Общая площадь объекта 1320,0 кв.м. (отапливаемые производственные 1320 кв.м., земля 6100 кв.м. в собственности)

Стоимость – 4 000 000 руб.

Производственное помещение, 1320 м² 4 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 31 июля в 15:50



8 908 833-15-29

Написать сообщение

Виктор
Частное лицо
На Авито с апреля 2018

№ 1537047648, 853 (+5)

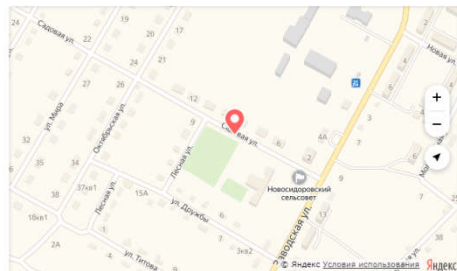
SAMSUNG
Получи в подарок Galaxy Watch Active



Площадь: 1320 м²

село Новая Сидоровка, Садовая улица

Скрыть карту



Производственный цех. Высота 4-6 метров. Электричество 220-380 В. 3 кран-балки. Асфальт во дворе. Земля в собственности - 6100 кв. м. Бывшая территория Кургансельмаша. Торг.



Новые MAZ 5440 в лизинг для юр. лиц. Госсубсидия до 12.5%. Аванс от 15%. Переплата от 0% - 43% на налогах. Оформить онлайн! europlan.ru



https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1320_m_1537047648

Аналог №3

На продажу выставлен производственно-складской объект по адресу Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилowo, ул.Озёрная,13

Общая площадь объекта 420кв.м.(отапливаемые производственные 420 кв.м., земля 1759кв.м. в собственности, 1195 кв.м. в аренде – тел.опрос)

Стоимость –2 500 000 руб.



Производственное помещение, 420 м²

2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 11 августа в 12:54



8 922 674-00-73

Написать сообщение

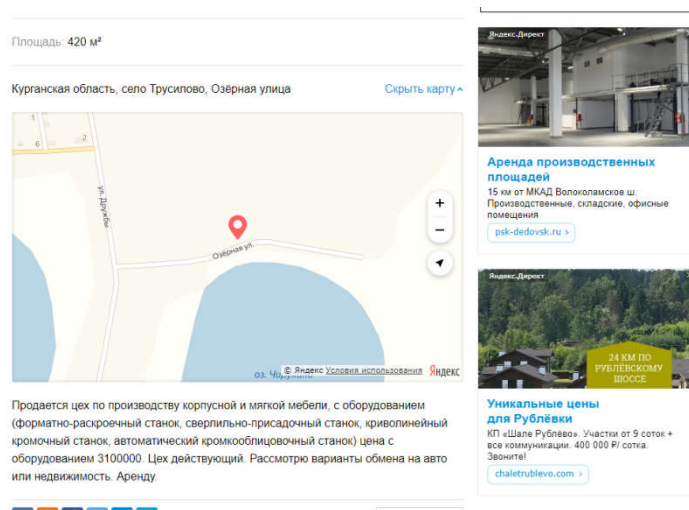
Татьяна
Агентство
На Авито с февраля 2012
Завершено 11 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Задать

№ 1051825224, © 2047 (+15)





https://www.avito.ru/shumiha/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_420_m_1051825224

Вносимые корректировки

Выбор единицы сравнения

Объект оценки имеет в документах единицу измерения (площадь) в кв.м., поэтому в расчетах будем использовать размеры (площадь) объекта оценки и всех объектов аналогов так же в кв.м.

Специальное допущение

Для того чтобы, учесть разницу в площади земельных участков под объектом оценки и под объектами аналогами оценщик рассчитал стоимость каждого земельного участка и после введения корректировки на уторгование и местоположение произведет очистку объектов аналогов от стоимости земельного участка.

Стоимость земельного участка под объектом аналогом №1 – 909 324,17 рубля,

Стоимость земельного участка под объектом аналогом №2 – 935 839,14 рублей,

Стоимость земельного участка под объектом аналогом №3 – 264 301,69 рубля, см.приложение №2 отчета.

Передаваемые права на недвижимость.

Поправка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит.

У объекта оценки оценивается право собственности объекта оценки и у объектов аналогов при продаже передается право собственности, корректировка равна 1.

Условия финансирования.

Финансирование объекта оценки и объектов аналогов одинаково. Объекты финансируются на рыночных условиях, поэтому корректировка равна 1,0 для всех аналогов.

Условия продажи.

Вносится, во-первых, в тех случаях, когда в качестве ценовой информации об объектах-аналогах используются цены предложения или спроса, во-вторых, при таких особых условиях, как продажа в рассрочку и т.п. Введение каждого из особых условий продажи неминуемо оказывает влияние на цену объекта.

Поправка на условия продажи представляет собой разницу в стоимости при различных условиях продажи и численно равна скидке на уторгование (случай «делка-предложение») или приведению всех платежей к настоящему времени (случай «прямая продажа-рассрочка»).

Скидка на уторгование определена Оценщиком исходя из данных опроса непосредственных участников рынка, мнения оценщиков из различных городов России, которые в силу своей профессии и просто опыта знают общее состояние рынка недвижимости, его настроения и ожидания лучше других, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости [26, стр.303].

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

Согласно опубликованным данным исследований, процент скидки на торг, для производственно-складских помещений находится в диапазоне от 11,2% до 23,7%, оценщиком принято в качестве скидки на уторгование значение 23,7%, поэтому корректировка равна $(100\% - 23,7\%) / 100 = 0,76$.

Состояния рынка.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в равных условиях, на открытом рынке. По всем объектам сравнения условия оплаты стандартные – безналичный/наличный расчет. Состояние рынка для объекта оценки и для объектов аналогов идентично, поэтому корректировка равна 1,0.

Ликвидность.

Ликвидность объектов – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать объект по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги.

Объект оценки и объекты аналоги имеют ликвидность низкую. Корректировку не вводим.

Техническое состояние.

Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта.

Поправку определяем с помощью справочника оценщика недвижимости [26, стр.228]

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Техническое состояние объекта оценки определено как требующее ремонта Техническое состояние объектов аналогов принято как удовлетворительное.

Корректировка равна 0,71.

Площадь здания или помещения, м².

Площадь объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на стоимость 1 кв.м. Известно, что чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв.м.

Поправку на разницу в площади между оцениваемым помещением (So.o.) и площадью объекта-аналога (So.a) определяем с помощью справочнике оценщика недвижимости [26, стр.184].

Таблица 29

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	196,6	374,0	1320,0	420,0
Прогнозное значение стоимости удельного показателя рассчитанное по формуле $y = 1,8452 * x^{-0,119}$	0,984	0,912	0,785	0,899
корректировка		1,08	1,25	1,09

Конструктивные особенности

Объект оценки является отдельно стоящим зданием с производственными помещениями, как и объекты аналоги № 1,2,3, поэтому корректировка равна 1,0.

Материал стен

При оценке объектов выполненных из дерева вводится коэффициент согласно сборника УПВС. Переход по гр.капитальности. Здания из кирпича и ж/бетонных панелей относятся к 1 гр.капитальности, дощатые здания относятся к 5 гр.капитальности. Корректировка для перехода от 2 гр.капитальности к 5 гр.капитальности составляет 0,73.

В данном отчете объект оценки и объекты аналоги выстроены из кирпича или ж/бетонных панелей. Корректировка равна 1,0.

Местоположение.

Поправка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта недвижимости является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества.

Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п.

Именно из-за такой широты данного термина поправка на местоположение имеет важное значение среди корректировок. Эта поправка представляет собой отражение влияния место расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Под словом территория могут пониматься районы города, исторические сложившиеся районы и т.п.

Объект оценки и объекты аналоги № 1, 2, 3 находятся в сельской местности Курганской области на удалении от областного центра, в населенных пунктах с различным экономическим потенциалом, вводим корректировку [26, стр.83].

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			

Таблица 30

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово	Курганская область, Кетовский район, д.Шкодинское	Курганская область, Кетовский район, д.Новая Сидоровка, ул.Садовая	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилowo, ул.Озёрная,13
район	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Район рядом с областным центром	Прочие населенные пункты
корректировка		$0,39/0,52 = 0,75$	$0,39/0,8 = 0,49$	$0,39/0,52 = 0,75$

Внутренние санитарно-технические и электрические устройства

Объект оценки подключен к инженерным коммуникациям – электричество. Отопление отсутствует.

Объекты аналоги подключены к коммуникациям: отоплению, водоснабжению, канализации и электричеству. Объект оценки и объекты-аналоги отличаются наличием инженерных коммуникаций. Корректировка на наличие отопления рассчитывается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. [26, стр.198].

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Корректировку на отсутствие электричества, водоснабжения и канализации (септика) вводим с помощью сборника УПВС. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости.

У объекта оценки водоснабжение не подключено.

Доля водоснабжения в объеме инженерных коммуникаций объекта согласно сборника УПВС составляет 10%. Доля всех инженерных коммуникаций согласно УПВС №18, табл.4а составляет 24%.

Корректировка на отсутствие водоснабжения составит $(1-(10\%*0,24)/100) \approx 2,4\%$

У объекта оценки канализация (септик) отсутствует.

Доля канализации в объеме инженерных коммуникаций объекта согласно сборника УПВС составляет 10%. Доля всех инженерных коммуникаций согласно УПВС №18, табл.4а составляет 24%.

Корректировка на отсутствие канализации составит $(1-(10\%*0,24)/100) \approx 2,4\%$

Таблица 31

	Объект оценки	A1	A2	A3
Площадь отапливаемых помещений, кв.м.	0	374,0	1 320,0	420,0
Удельная стоимость отапливаемых помещений	1			
Площадь не отапливаемых помещений, кв.м.	196,6	0,0	0,0	0,0
Удельная стоимость не отапливаемых помещений	0,76			
Средняя удельная стоимость 1 кв.м.	0,7600	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка на отопление, %		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Корректировка на электричество, %		0	0	0
Корректировка на водоснабжение, %		0	-2,4%	-2,4%
Корректировка на канализацию (септик), %		0	-2,4%	-2,4%
Итоговая корректировка на инженерные коммуникации, %		-24%	-28,8%	-28,8%

Характер использования.

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки. В этом случае цена продажи недвижимости может быть выше, чем его рыночная стоимость. Для определения возможного использования объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по наличию площадей с различным функциональным назначением. Корректировка на наличие соотношение площадей с различным функциональным назначением рассчитывается на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2018. [26, стр.260]. Отношение цен офисных объектов, расположенных на территории к ценам производственно-складских площадей, расположенных на промбазе составляет 1,50. На основании этого в следующей таблице рассчитана величина корректировки.

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Объект оценки является коммерческим объектом с производственно -складскими площадями. Объекты аналоги используются в коммерческих целях, в качестве производственных помещений.

Таблица 32

	Объект оценки	A1	A2	A3
Площадь офисных помещений	196,6		0	0
Удельная стоимость 1 кв.м. офисных помещений	1,5			

Площадь производственно-складских помещений	0	374	1320	420
Удельная стоимость 1 кв.м. пр.-скл. помещений	1			
Средняя удельная стоимость 1 кв.м. объекта	1,50	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		+50,0%	+50,0%	+50,0%

Развитость инфраструктуры.

Объекты располагаются в похожих по развитости инфраструктуры районах. Локальное окружение объекта оценки и объектов аналогов одинаковое (населенный пункт), корректировка равна 1,0.

Наличие отдельного входа

Цена коммерческой недвижимости в незначительной степени зависит от наличия отдельного входа в помещение. Большинство потенциальных покупателей или арендаторов предпочитают помещения, размещенные на первых этажах с отдельным входом. Цена на коммерческую недвижимость с отдельным входом отличается от того же показателя в отношении аналогичной коммерческой недвижимости без отдельного входа.

Объекты аналоги № 1, 2,3, и объект оценки имеют отдельный вход, корректировка равна 1,0.

Дата предложения

Объект оценивается на дату 05 ноября 2019 года. Объекты аналоги № 1, 2, 3 выставлены на продажу до даты оценки. Корректировка равна 1,0.

Доступ к объекту

Размещение объекта вблизи основных улиц города положительно влияет на стоимость объекта, т.к. повышается доступность клиентов к объекту и как следствие потенциально более высокий доход. Объект оценки и объекты аналоги расположены на удалении от центральных дорог, в сельских районах области, доступ к ним затруднён. Корректировка равна 1,0 для всех аналогов.

Определение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты, при расчёте окончательного значения рыночной стоимости, рассчитывались по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{p_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где: d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i - количество внесенных поправок или их суммарная величина без учета знаков;

n – количество объектов аналогов

Суммарную величину поправок (по абсолютной величине) можно использовать в тех случаях, когда поправки либо все денежные, либо все процентные. Во всех остальных случаях при расчете по формуле следует исходить из количества внесенных ненулевых корректировок.²⁷

²⁷Источник: Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. В.А. Ардинов, В.Т. Александров

Таблица 33. Расчет стоимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объекта	Здание вспомогательного корпуса АБЗ	Производственно-складское здание с земельным участком (электричество, отопление) УТС	Производственно-складское здание с земельным участком (электричество, отопление) УТС	Производственно-складское здание с земельным участком (электричество, отопление) УТС
Общая площадь, кв.м.	196,6	374	1320	420
Месторасположение	Курганская область, Моркоусовский район, с.Мокроусово	Курганская область, Кетовский район, д.Шкодинское	Курганская область, Кетовский район, д.Новая Сидоровка, ул.Садовая	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилowo, ул.Озёрная,13
Стоимость объекта, руб.		1 900 000	4 000 000	2 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		5 080,21	3 030,30	5 952,38
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_pomeschenie_374_m_9_46221860	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_pomeschenie_1320_m_1537047648	https://www.avito.ru/shumiha/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_pomeschenie_420_m_1051825224
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на права собственности		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		5 080,21	3 030,30	5 952,38
Условия продажи	рыночные	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,76	0,76	0,76
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 860,96	2 303,03	4 523,81
Месторасположение	Курганская область, Моркоусовский район, с.Мокроусово	Курганская область, Кетовский район, д.Шкодинское	Курганская область, Кетовский район, д.Новая Сидоровка, ул.Садовая	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилowo, ул.Озёрная,13
Корректировка на месторасположение с точки зрения коммерческой привлекательности		0,75	0,49	0,75
Цена после корректировки, руб./кв.м.		2 895,72	1 128,48	3 392,86

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость земельного участка, руб.	объект оценивается без учета стоимости земельного участка	909 324,17	935 839,14	264 301,69
стоимость объекта без стоимости земельного участка		173 675,83	553 760,86	1 160 698,31
Цена после корректировки, руб./кв.м.		464,37	419,52	2 763,57
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка на уровень ликвидности		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		464,37	419,52	2 763,57
Техническое состояние помещений	здание в не удовлетворительном состоянии	помещения находятся в удовлетворительном состоянии.	помещения находятся в удовлетворительном состоянии.	помещения находятся в удовлетворительном состоянии.
Корректировка на техническое состояние помещений, %		0,71	0,71	0,71
Цена после корректировки, руб./кв.м.		329,71	297,86	1 962,13
Площадь объекта, кв.м.	196,6	374,0	1320,0	420,0
Прогнозное значение стоимости, руб./кв.м.	0,984	0,912	0,785	0,899
Корректировка на различие в площади		1,08	1,25	1,09
Цена после корректировки, руб./кв.м.		355,93	373,61	2 147,63
Конструктивные особенности	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		355,93	373,61	2 147,63
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	электричество, отопления нет	Подключено электричество, отопление.	Подключено электричество, отопление, водоснабжение, канализация.	Подключено электричество, отопление, водоснабжение, канализация.

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на внутренние санитарно-технические и электрические устройства, %		-24,00	-28,80	-28,80
Цена после корректировки, руб./кв.м.		270,50	266,01	1 529,11
Материал стен	капитальные строения	капитальные строения	капитальные строения	капитальные строения
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		270,50	266,01	1 529,11
Характер использования	бытовые, административные помещения	производственно-складские помещения, административные помещения	производственно-складские помещения, административные помещения	производственно-складские помещения, административные помещения
Корректировка на характер использования		1,500	1,500	1,500
Цена после корректировки, руб./кв.м.		405,76	399,02	2 293,66
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		405,76	399,02	2 293,66
Доступ к объекту	доступ к объекту затруднен	доступ к объекту затруднен	доступ к объекту затруднен	доступ к объекту затруднен
корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		405,76	399,02	2 293,66
медиана/отношение медианы к объекту аналогу	405,76	1,00	1,02	0,18
вывод о применимости аналога		аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог не применяется при согласовании (отличие более 50%)
кол-во корректировок		244,00	270,80	
"вес" аналога		0,5260	0,4740	

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Итого стоимость 1 кв.м. /руб.	402,56			
Стоимость объекта оценки, руб.	79 144			

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, составляет: 79 114 рублей с учетом округления.

Расчет стоимости сооружения – Установка СИ 601 асфальтовый завод

Учитывая техническое состояние объекта оценки - предельное, износ 70%, оценщиком принято решение провести оценку стоимости объекта оценки (Установка СИ 601) по цене стоимости металлолома.

Общий вес установки составляет согласно технических данных 50 тонн, выполнен из металла.

Объекты аналоги для объекта оценки - 1 кг лома металла

Образец №1

Компания «Вторчерметсервис» г.Курган, ул.Омская, 140к, т.8-800-201-57-37 стоимость приёма металлолома = 10 руб./кг

Образец №2

Компания «Металлист» г.Курган, ул.Тропинина, 22/1, т.8-912-577-77-06 стоимость приёма металлолома = 11 руб./кг

Образец №3

Компания «Промресурс» г.Курган, ул.Омская, 175к, т.8-912-835-78-00 стоимость приёма металлолома = 10,5 руб./кг

Образец №4

Пункт приема металлолома ИП Лялин И.П. г.Курган, ул.Пугачева, 9/1, т.8-961-751-95-94 стоимость приёма металлолома = 9 руб./кг

Вносимые корректировки:

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения будет использована общая стоимость объекта в рублях за кг.

-на торг

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. Скидка на уторгование во многом носит субъективный характер. Ее размер определяется как среднестатистическое значение по рынку: объекта оценки²⁸ показали, что предложения таких объектов от стоимости в продаже находятся в широком диапазоне 0,853 – 0,974.

²⁸Е.Е.Яскевич, А.В.Евдокимов ООО «НЦПО» Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью.

Для расчета стоимости 1 кг как металлолома оценщиком принято решение принять корректировку на уторгование на уровне 30% так как объект имеет неметаллические детали или коэффициент 0,7.

- на техническое состояние.

Корректировка отражает различия в техническом состоянии объекта оценки и объектов аналогов, способные оказать влияние на формирование рыночной стоимости.

Техническое состояние вызванное эксплуатацией объекта учитывается отношением величины физического износа объекта оценки и объекта аналога по формуле:

$$K = \frac{(100\% - \text{Износ объекта, \%})}{(100\% - \text{Износ аналога, \%})}$$

Оценщиком принято решение не вводить корректировку на техническое состояние для объектов аналогов. Техническое состояние аналогов, соответствует техническому состоянию объекта оценки.

-технические характеристики

Корректировка вводится при различии объекта оценки и объектов аналогов по техническим характеристикам.

В данном случае объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимые технические характеристики. Корректировки не требуется.

Таблица 34. Расчет стоимости сравнительным подходом.

Характеристика	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Модель, марка.	металлолом	металлолом	металлолом	металлолом	металлолом
Цена, руб./кг.	определяется	10	11	10,5	9
Источник информации		Интернет сайт https://www.lompriem.com/	Интернет сайт Компания «Вторчерметсервис» г.Курган, ул.Омская, 140к, т.8-800-201-57-37	Интернет сайт Компания ООО «Лидер» г.Курган, ул.Омская, 181а, т.8-912-835-0180	Интернет сайт Компания «Металайн» г.Курган, пр.Машиностроителей,31 к.4, т.555-213
Условия продажи.		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,7	0,7	0,7	0,7
Скорректированная цена, руб.		7,0	7,7	7,35	6,3
Состояние	предельное	предельное	предельное	предельное	предельное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		7,0	7,7	7,35	6,3
Стоимость объекта экспертизы, руб./кг.	7				

Стоимость объекта экспертизы, определенная сравнительным подходом, на 15 ноября 2019 г., составляет: 7 рублей.

Таблица 35

№	Объект оценки	Вес объекта, кг	Стоимость 1 кг металлолома, руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	Установка СИ 601 асфальтовый завод	50000	7	350000

8.6. Согласование (обобщение) результатов рыночной стоимости объекта оценки

Для оценки объектов оценки были использованы затратный и сравнительный подходов, результаты необходимо согласовать.

Как следует из положений Стандартов «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным». Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. В то же время информационная база, используемая при определении стоимости замещения, несовершенна.

Сравнительный подход наиболее полно учитывает состояние рынка объектов аналогичных объекту оценки. Но следует учитывать, что при применении сравнительного подхода требуется достоверная информация и ее достаточное количество о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке продаж отсутствует, применение подхода сравнения продаж ограничено.

Доходный подход не применялся.

С точки зрения использования и согласования стоимости на объекты оценки, стоимость которых рассчитана как сравнительным, так и затратным подходами, необходимо определение рыночной стоимости, полученной при согласовании подходов.

Критериями, определяющими применения того или иного подхода при оценке объектов оценки, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Все три критерия обладают одинаковой значимостью для объектов оценки.

Исходя из 10-ти бальной системы, экспертно присваиваем баллы каждому из использованных подходов от 0 до 10 баллов (1 - абсолютно не отвечает критерию; 10 – полностью отвечает критерию).

Таблица 36.

Подходы	А	Б	В	Сумма	Вес подхода (коэфф-т)
Сравнительный	8	8	8	24	0,80
Затратный	2	2	2	6	0,20
Сумма				30	1

Таблица 37.

№	Марка, модель	Затратный подход, руб.	Коэф-т затрат. подхода	Сравнительный подход, руб.	Коэф-т сравн. подхода	Итоговая стоимость, с учетом округления, руб. с НДС
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	1 508 563 (отказ от результатов)	0	79 144	1,0	79 000
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	25 786	1,0	Подход не применялся	0	26 000
3 а	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода ФУНДАМЕНТНАЯ ПЛОЩАДКА	72 823	1,0	Подход не применялся	0	73 000
3 б	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода ЛИНИЯ _ АСФАЛЬТОВЫЙ ЗАВОД	Подход не применялся	0	350 000	1,0	350 000
4	Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения	549 990	1,0	Подход не применялся	0	550 000

№	Марка, модель	Затратный подход, руб.	Коэф-т затрат. подхода	Сравнительный подход, руб.	Коэф-т сравн. подхода	Итоговая стоимость, с учетом округления, руб. с НДС
	Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть					
	ИТОГО					1 078 000

8.7. Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i * D_{K_i}$$

где: p- суммарная погрешность расчета, %;

K - размер i – ой корректировки, %;

D_K - погрешность внесения i – ой корректировки.

В реальной оценочной практике расчет статистическими методами затруднен в связи со сложностью определения показателей DK_i.

Поэтому В разделе 3.3 [Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014.] представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка – табл.1.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)

Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования [Захаров А.В., Харламов А.В. К вопросу о применении имитационного моделирования методом Монте-Карло в задачах оценки фундаментальной стоимости объекта оценки // Имущественные отношения в РФ, 2010, №5 (104), стр. 28 – 45.] влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{\text{табл}} * k_3$$

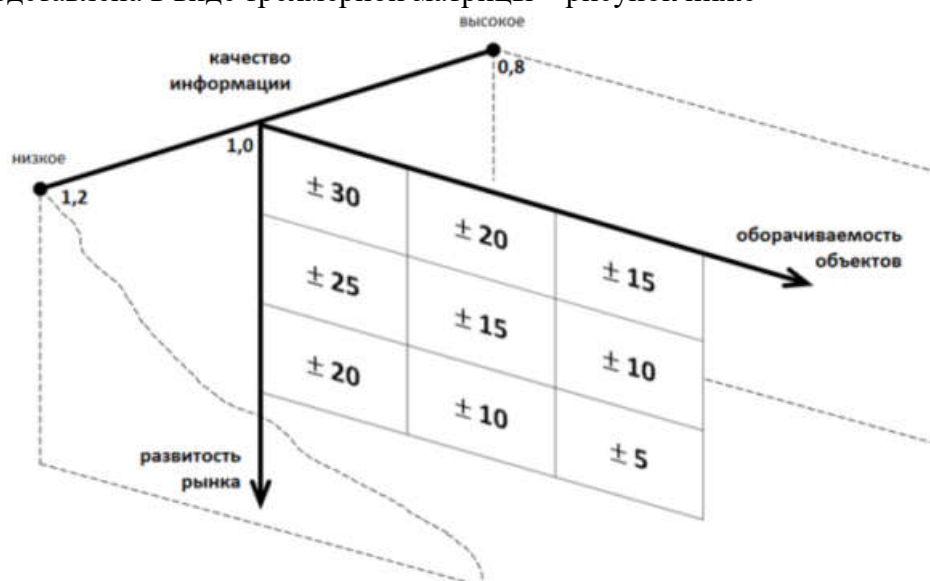
где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{\text{табл}}$ - интервал стоимости по критерию развитость рынка, оборачиваемость объектов;

- значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2). Значение выбирается по положению полученного значения (стоимость 1 кв.м.) внутри диапазона определенного в анализе рынка.

Значение критерия 1,0 (значение стоимости 1 кв.м. находится в середине интервала).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рисунок ниже



В соответствии с данными табл. 1 и рисунком матрицы имеем:
ширина интервала = $\pm 15\% * 1,0 = \pm 15\%$;

Таблица 38

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с учетом округления), рублей 1 НДС.	Интервал, неопределенности, %	нижнее значение интервала, руб.	верхнее значение интервала, руб.
1	Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: нежилое, площадь: общая 196,6 кв.м., этажность: 1, расположенное по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	79 000	15	67 150	90 850
2	Сооружение – электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м, расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	26 000	15	22 100	29 900
3	Установка СИ 601, назначение: производственное, площадь: общая 648,3 кв.м., расположенная по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, территория асфальтобетонного завода	423 000	15	359 550	486 450
4	Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов, земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ, площадь: общая 20370,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, северо-восточная часть	550 000	15	467 500	632 500
	ИТОГО	1 078 000			

9. Основные факты и выводы

На основании приведенных данных и сделанных расчетов значение рыночной стоимости объектов оценки на 05 ноября 2019 года составляет:

1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей с НДС.

Отчет составил Действительный член Российского общества оценщиков



Ческидова О.Е.

105

Список использованных источников.

1. Конституция Российской Федерации
2. Федеральный закон от 29.07.2010г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральные стандарты оценки № 1, № 2, № 3 от 20.05.2015 года; №10 от 01.06.2015г.
4. Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. (РД 37.009.015-98 с изменениями №1, №2, №3, №4, №5, №6). М.2001г.
5. Правила организации и проведения независимой технической экспертизы ТС при решении вопроса о выплате страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельца ТС. Утвержденные постановлением Правительства РФ № 238 от 24 апреля 2003 г.
6. Методика оценки стоимости поврежденных ТС, стоимости их восстановления и ущерба от повреждения Р-03112194-0377-98, М:1999 г. Минтранс РФ, Департамент Автомобильного транспорта.
7. Методическое руководство для экспертов, Министерство юстиции, СПб 2001 г.
8. Ковалев А. П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки, 1996.
9. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 2010.
10. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Институт профессиональной оценки. 1997.
11. Оценка бизнеса. Учебник. М.: Финансы и статистика. 2010.
12. Оценивая машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. М.: 1995.
13. Методические основы оценки машин и оборудования. Институт профессиональной оценки. Учебно-методическое пособие. М.: 2010.
14. «Справочник оценщика машин и оборудования» под ред. Лейфер Л.А., Фроловой Н.Н., Маслова С.А., изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г., 320 с.

Приложение 1: Анализ возможности применения справочника под ред.Лейфера Л.А.

Для проверки возможности применения справочника оценщика под ред.Лейфера Л.А. проведем анализ стоимости земельных участков передаваемых на правах аренды по отношению к стоимости земельных участков передаваемых на правах собственности.

Таблица 39а

№ п/п	Адрес	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Источник информации
1	Улица Автозаводская 1-я	собственность	6500	1 500 000	231	http://kurgan.n1.ru/view/14781246/?open_card_land
2	Улица Автозаводская, в районе строения 5	собственность	6329	1 350 000	225	https://kurgan.n1.ru/view/17559188/?open_card_land
3	ул.Омская	собственность	10000	1 200 000	120	http://kurgan.n1.ru/view/14779144/?open_card_land
4	ул. Автозаводская	собственность	2020	800 000	396	http://kurgan.n1.ru/view/14777922/?open_card_land
5	Район автоцентра Vianor	собственность	4100	500 000	122	https://kurgan.n1.ru/view/14781243/?open_card_land
Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков продаваемых с правом собственности, руб.					218,8	236

Таблица 39б

№ п/п	Адрес	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Источник информации
1	за Голикова, 28	Аренда	3000	400 000	133	http://kurgan.n1.ru/view/14785080/?open_card_land
2	Территория базы "Крым"	Долгосрочная аренда	5500	300 000	55	http://kurgan.n1.ru/view/14780762/?open_card_land
3	ул.Бурова-Петрова, Район строения 119	Долгосрочная аренда	4500	1 500 000	333	http://kurgan.n1.ru/view/14779129/?open_card_land
4	пр.Машиностроителей, на перекрестке ул.Б-Петрова	Долгосрочная аренда	7500	2 000 000	267	http://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land
5	Улица Лесопарковая, в райогне строения 8	Аренда	13000	4 000 000	308	http://kurgan.n1.ru/view/14779139/?open_card_land
6	Улица Омская, в районе строения 148	Аренда	12000	2 500 000	208	http://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land
7	Улица Промышленная, напротив Юоны	Аренда	15000	1 600 000	107	http://kurgan.n1.ru/view/14779160/?open_card_land
8	Улица Промышленная, Ориентир: Авторынок	Долгосрочная аренда	5000	800 000	160	http://kurgan.n1.ru/view/14792893/?open_card_land
9	Улица Епишева, напротив школы.	Долгосрочная аренда	36500	12 000 000	329	http://kurgan.n1.ru/view/14792899/?open_card_land

№ п/п	Адрес	Вид передаваемых прав на земельный участок	Площадь земельного участка кв.м.	Стоимость руб.	Стоимость 1 кв.м.руб.	Источник информации
10	ул Омская	Аренда	5600	1 500 000	268	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_promnaznacheniya_896232188
11	Напротив телецентра, ул.Невежина,3	аренда	1554	400 000	257	https://kurgan.n1.ru/view/19371670/?open_card_land
12	Ул.Невежина,3	аренда	17695	2 800 000	158	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-184443797
13	Ул.Омская, рядом с КурганОблгаз	аренда	5100	550 000	108	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-178345121
14	Ул.Омская,148	аренда	5600	100 000	18	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-181703783
15	Между 1 м-ном и п.Левашово	аренда	20000	450000	22,5	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-159877647
16	Ул.Чернореченская	аренда	3500	1 100 000	314	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-183228722
	Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков продаваемых с правом аренды, руб.				190	236

Отношение стоимости зем.участков в аренде к стоимости зем.участков собственности 0,86

Полученное значение подтверждает принятое оценщиком допущение, что стоимость зем.участков передаваемых при продаже на правах аренды ниже стоимости зем.участков передаваемых при продаже на праве собственности. Следовательно применение коэф. из справочника «Справочника оценщика недвижимости» Том 3, 2017, стр.171, выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2017 году, авторы: Лейфер Л.А. возможно.

Приложение 2: Расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО:

В данном разделе отчета об оценке проводится расчет стоимости земельных участков на котором расположены объекты аналоги №1,2,3 использование в сравнительном подходе для определения величины стоимости объекта оценки.

Площадь земельного участка под объектом аналогом №1 – 10000 кв.м., земля в собственности.

Площадь земельного участка под объектом аналогом №2 – 6100 кв.м., земля в собственности.

Площадь земельного участка под объектом аналогом №3 – 1759 кв.м., земля в собственности и 1195 кв.м. земля в аренде. – тел.опрос.

Обоснование корректировок.

Выбор единицы сравнения

Объект оценки имеет в документах единицу измерения (площадь) в кв.м., поэтому в расчетах будем использовать размеры (площадь) объекта оценки и всех объектов аналогов так же в кв.м.

Передаваемые права на земельный участок.

Оцениваемое право на земельный участок – право собственности. И на часть земельного участка под объектом аналог №3 право аренды.

У объектов аналогов №1,2 передаваемое право – право собственности. Корректировки не требуется.

У объектов аналогов №3,4 передаваемое право – право аренды. Вводим корректировку.

Корректировку вводим корректировку с помощью «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.171).

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,82

Корректировка равна $1/0,8 = 1,25$ для аналогов № 3,4.

При оценке земельного участка под объектом аналогом №3 находящегося в аренде корректировки равны: для объектов аналогов №1,2 – 0,8, для объектов аналогов №3,4 – 1,0.

Условия финансирования.

Финансирование объекта оценки и объектов аналогов одинаково. Объекты финансируются на рыночных условиях, поэтому корректировка равна 1,0 для всех аналогов.

Условия сделки.

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. Коэффициент скидки на торг был определен Оценщиком исходя из данных опроса непосредственных участников рынка, мнения оценщиков из различных городов России, которые в силу своей профессии и просто опыта знают общее состояние рынка недвижимости, его настроения и ожидания, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.321). Корректировка на уторгование принята оценщиком на уровне 17,3%. Коэффициент на уторгование составит $(100\% - 17,3\%) / 100 = 0,83$.

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Состояния рынка.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в равных условиях, на открытом рынке. Состояние рынка для объекта оценки и для объектов аналогов идентично - удовлетворительное, поэтому корректировка равна 1.

Местоположение.

Местоположение является одной из наиболее важных составляющих стоимости объекта. Объект оценки расположен в Курганской области.

Объекты аналоги № 1,2,3,4 расположены в промышленных районах г.Кургана, вводим корректировку.

Корректировку вводим с помощью справочника [31, стр.65].

Таблица 15

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	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Таблица 40

параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Местонахождение объекта	Кетовский район,	г.Курган, ул.Омская, в районе	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в

	д.Новаясидоровк а	строения 148	строения 5		районе строения 38в
Район	Населен.пункты в окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81
Местонахождение объекта	Кетовский район, д.Шкодинское Шумихинский район, с.Трусилово	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводс кая, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиноств роителей, в районе строения 38в
Район	Прочие населенна пункты	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
корректировка		0,51	0,51	0,51	0,51

Площадь земельного участка.

Площадь земельного участка является одной из наиболее важных составляющих стоимости объекта. В результате анализа рынка недвижимости (по данным риэлтерских фирм) при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших помещений. Площадь объекта оценки равна 10000,0 м², 6100,0 м², 2954,0 м² что отличается от площади объектов аналогов.

Коэффициент на масштаб был определен Оценщиком исходя из данных опроса непосредственных участников рынка, мнения оценщиков из различных городов России, которые в силу своей профессии и просто опыта знают общее состояние рынка недвижимости, его настроения и ожидания, опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.194)

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 41. Расчет коэффициента на масштаб

Параметры сравнения	Земельный участок объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Площадь земельного участка, м ²	10000,0	12065,0	6329,0	4004,0	7500,0
Диапазон	1-2,5 га	1-2,5 га	<1га	<1га	<1га
Коэффициент		1,0	0,94	0,94	0,94
Площадь земельного участка, м ²	6100,0	12065,0	6329,0	4004,0	7500,0
Диапазон	<1га	1-2,5 га	<1га	<1га	<1га
Коэффициент		1,06	1,0	1,0	1,0

Параметры сравнения	Земельный участок объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4
Площадь земельного участка, м ²	2954,0	12065,0	6329,0	4004,0	7500,0
Диапазон	<1га	1-2,5 га	<1га	<1га	<1га
Коэффициент		1,06	1,0	1,0	1,0

Наличие улучшений на участке

Оцениваемый земельный участок оценивается как свободный, без учета имеющихся улучшений, объекты аналоги №1,3,4 не имеют улучшений, для них корректировка равна 1,0. Объект аналог №2 имеет улучшения – асфальтовое покрытие. Вводим корректировку.

Стоимость земельного участка не увеличивается на прямую от стоимости созданных улучшений. Все улучшения увеличивают стоимость участка на некоторый процент.

Процент увеличения стоимости земельного участка под воздействием наличия твердого покрытия определен на основе данных опубликованных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.157).

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,80	0,93

Таким образом, коэффициент на наличие асфальтового покрытия на участке аналоге №2 - 0,86.

Доступные коммуникации

Доступные коммуникации имеют важное значение, в цене предложения. Объект оценки имеет подведенное: электричество. На Объектах аналогах нет подключенных и действующих коммуникаций, они имеют возможность для подключения к электроснабжению, газоснабжению, поэтому вводим корректировку спомощью «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» (Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., стр.157)

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22

Корректировка для объектов аналогов = $1/1,16 = 0,86$.

Ликвидность.

Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковую ликвидность - низкую, поэтому корректировка равна 1,0 для всех объектов аналогов.

Категория земель

Категория земель к которой относится земельный участок имеет большое значение при определении стоимости. Объект оценки и объекты аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка равна 1,0 для всех объектов аналогов.

Характер использования.

Объект оценки предназначен: для производственных целей.

Объекты аналоги предназначены для коммерческого строительства и относятся к категории земель позволяющих строительство коммерческих (промышленных) объектов. Условия с характером использования объекта оценки с объектами аналогами сопоставимы, поэтому корректировка равна 1,0 для всех аналогов.

Развитость инфраструктуры.

Локальное окружение объекта оценки и объектов аналогов одинаковое, поэтому корректировка равна 1,0 для всех объектов аналогов.

Расположение участка относительно автодорог

Возможность свободного доступа к земельному участку со стороны центральных улиц оказывает значение на стоимость земельного участка. Нахождение земельного участка на удалении от центральных автомобильных дорог или внутри закрытой территории отрицательно сказывается на стоимости земельного участка.

Объект оценки расположен вблизи автодороги, подъезд не затруднен.

Подъезд к земельным участкам объектам аналогам не затруднен, корректировка равна 1,0.

Схема согласования скорректированных показателей стоимости объектов аналогов²⁹

Расчет весовых коэффициентов выполнен, исходя из величины корректировок цен аналогов. Большой весовой коэффициент имеют цены объектов с меньшей величиной корректировок, т.е. в меньшей степени, отличающиеся от объекта оценки. Расчет весовых коэффициентов выполнен по формуле:

$$v_i = \left(1 - \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n q_i}\right) \times \frac{1}{n-1}$$

где, q_i – абсолютное значение вводимой i -ой корректировки

n -количество корректировок

²⁹http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/page0005.asp
<http://anf-ocenka.narod.ru/33.xls>

Таблица 42а. Земельный участок под объектом аналогом №1

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта.	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения
Адрес, район	Курганская область, Кетовский район, д.Шкодинское	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Источник информации		https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land	https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_land	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027	https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land
Цена объекта - аналога, руб.		2500000	1500000	1000000	2000000
Площадь земельного участка, м2.	10000	12065	6329	4000	7500
Стоимость 1 кв.м./руб.		207,21	237,00	250,00	266,67
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	право аренды	право аренды
Корректировка		1,00	1,00	1,25	1,25
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,33
Условия финансирования	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,33
Условия продажи	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка		0,830	0,830	0,830	0,830
Цена после корректировки, руб./кв.м.		171,99	196,71	259,38	276,67
Состояния рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		171,99	196,71	259,38	276,67
Местоположение	Курганская область, Кетовский район, д.Шкодинское	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Корректировка		0,51	0,51	0,51	0,51
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Экономические характеристики					
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Категория земель					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение земельного участка	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Развитость инфраструктуры.	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, м2.	10000,00	12065,00	6329,00	4000,00	7500,00
Корректировка		1	0,94	0,94	0,94
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	94,30	124,34	132,63
Доступные коммуникации	имеется возможность подвода: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		75,43	81,10	106,94	114,07
Наличие улучшений на участке	нет	нет	асфальт	нет	нет
Корректировка		1,00	0,86	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		75,43	69,75	106,94	114,07
Расположение участка относительно автодороги	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		75,43	69,75	106,94	114,07
Медиана/отношение медианы к аналогу	91,18	0,83	0,76	1,17	1,25
Вывод о применимости при итоговом согласовании аналога		аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании
Величина корректировок, %		80,00	100,00	111,00	111,00
Общая величина корректировок, %	402,00				
Весовой коэффициент		0,26700	0,25041	0,24129	0,24129

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость 1 кв.м. земельного участка аналога с учетом веса, руб.		20	17	26	28
Стоимость 1 м2 объекта оценки (сумма "весовых" стоимостей 1 кв.м.), руб.	90,93				
Стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	909 324				

Стоимость земельного участка составляет (с учетом округления): 909 324 рубля.

Таблица 42б. Земельный участок под объектом аналогом №2

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта.	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения
Адрес, район	Курганская область, Кетовский район, д.Новая Сидоровка	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Источник информации		https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land	https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_land	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027	https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена объекта - аналога, руб.		2500000	1500000	1000000	2000000
Площадь земельного участка, м2.	6100	12065	6329	4000	7500
Стоимость 1 кв.м./руб.		207,21	237,00	250,00	266,67
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	право аренды	право аренды
Корректировка		1,00	1,00	1,25	1,25
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,33
Условия финансирования	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,33
Условия продажи	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,830	0,830	0,830	0,830
Цена после корректировки, руб./кв.м.		171,99	196,71	259,38	276,67
Состояния рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		171,99	196,71	259,38	276,67
Местоположение	Курганская область, Кетовский район, д.Новая Сидоровка	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		139,31	159,34	210,09	224,10
Экономические характеристики					
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		139,31	159,34	210,09	224,10
Категория земель					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		139,31	159,34	210,09	224,10
Назначение земельного участка	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		139,31	159,34	210,09	224,10
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Развитость инфраструктуры.	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		139,31	159,34	210,09	224,10
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, м2.	6100,00	12065,00	6329,00	4000,00	7500,00
Корректировка		1,06	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		147,67	159,34	210,09	224,10
Доступные коммуникации	имеется возможность подвода: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки, руб./кв.м.		126,99	137,03	180,68	192,73
Наличие улучшений на участке	нет	нет	асфальт	нет	нет
Корректировка		1,00	0,86	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		126,99	117,85	180,68	192,73
Расположение участка относительно автодороги	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен вблизи автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		126,99	117,85	180,68	192,73
Медиана/отношение медианы к аналогу	153,84	0,83	0,77	1,17	1,25
Вывод о применимости при итоговом согласовании аналога		аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании
Величина корректировок, %		56,00	64,00	75,00	75,00
Общая величина корректировок, %	270,00				
Весовой коэффициент		0,26420	0,25432	0,24074	0,24074
Стоимость 1 кв.м. земельного участка аналога с учетом веса, руб.		34	30	43	46
Стоимость 1 м2 объекта оценки (сумма "весовых" стоимостей 1 кв.м.), руб.	153,42				
Стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	935 839				

Стоимость земельного участка составляет (с учетом округления): 935 839 рублей.

Таблица 42в. Земельный участок под объектом аналогом №3 (часть 1)

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта.	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения
Адрес, район	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилowo	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Источник информации		https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land	https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_land	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027	https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land
Цена объекта - аналога, руб.		2500000	1500000	1000000	2000000
Площадь земельного участка, м2.	1759	12065	6329	4000	7500
Стоимость 1 кв.м./руб.		207,21	237,00	250,00	266,67
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	право аренды	право аренды
Корректировка		1,00	1,00	1,25	1,25
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,33
Условия финансирования	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		207,21	237,00	312,50	333,33
Условия продажи	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка		0,830	0,830	0,830	0,830
Цена после корректировки, руб./кв.м.		171,99	196,71	259,38	276,67
Состояния рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		171,99	196,71	259,38	276,67
Местоположение	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилово	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Корректировка		0,51	0,51	0,51	0,51
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Экономические характеристики					
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Категория земель					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение земельного участка	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Развитость инфраструктуры.	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87,71	100,32	132,28	141,10
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, м2.	1759,00	12065,00	6329,00	4000,00	7500,00
Корректировка		1,06	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		92,98	100,32	132,28	141,10
Доступные коммуникации	имеется возможность подвода: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		79,96	86,28	113,76	121,35
Наличие улучшений на участке	нет	нет	асфальт	нет	нет
Корректировка		1,00	0,86	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		79,96	74,20	113,76	121,35
Расположение участка относительно автодороги	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		79,96	74,20	113,76	121,35
Медиана/отношение медианы к аналогу	96,86	0,88	0,81	1,25	1,33
Вывод о применимости при итоговом согласовании аналога		аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании
Величина корректировок, %		86,00	94,00	105,00	105,00
Общая величина корректировок, %	390,00				
Весовой коэффициент		0,25983	0,25299	0,24359	0,24359

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость 1 кв.м. земельного участка аналога с учетом веса, руб.		21	19	28	30
Стоимость 1 м2 объекта оценки (сумма "весовых" стоимостей 1 кв.м.), руб.	96,82				
Стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	170 302				

Стоимость земельного участка составляет (с учетом округления): 170 302 рубля.

Таблица 42г. Земельный участок под объектом аналогом №3 (часть 2)

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта.	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения	Земельный участок для коммерческого использования, возможна застройка объектом производственного назначения
Адрес, район	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилово	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Источник информации		https://kurgan.n1.ru/view/14779136/?open_card_land	https://kurgan.n1.ru/view/14779133/?open_card_land	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurgan-211174027	https://kurgan.n1.ru/view/14779125/?open_card_land
Цена объекта - аналога, руб.		2500000	1500000	1000000	2000000

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь земельного участка, м2.	1195	12065	6329	4000	7500
Стоимость 1 кв.м./руб.		207,21	237,00	250,00	266,67
Передаваемые права на недвижимость	право аренды	собственность	собственность	право аренды	право аренды
Корректировка		0,80	0,80	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		165,77	189,60	250,00	266,67
Условия финансирования	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.	Рыночные.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		165,77	189,60	250,00	266,67
Условия продажи	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,830	0,830	0,830	0,830
Цена после корректировки, руб./кв.м.		137,59	157,37	207,50	221,33
Состояния рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		137,59	157,37	207,50	221,33
Местоположение	Курганская область, Шумихинский район, с.Трусилово	г.Курган, ул.Омская, в районе строения 148	г.Курган, ул.Автозаводская, в районе строения 5	г.Курган, ул.Омская 132	г.Курган, пр.Машиностроителей, в районе строения 38в
Корректировка		0,51	0,51	0,51	0,51
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70,17	80,26	105,83	112,88

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Экономические характеристики					
Ликвидность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
Корректировка.		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70,17	80,26	105,83	112,88
Категория земель					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70,17	80,26	105,83	112,88
Назначение земельного участка	Земельный участок для коммерческого использования (для производственных целей)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)	Коммерческие земли под строительство (возможно строительство производственного объекта)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70,17	80,26	105,83	112,88
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Развитость инфраструктуры.	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		70,17	80,26	105,83	112,88

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, м2.	1195,00	12065,00	6329,00	4000,00	7500,00
Корректировка		1,06	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		74,38	80,26	105,83	112,88
Доступные коммуникации	имеется возможность подвода: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)	По границе участка или на близлежащих участках: электричество, водопровод, канализация, отопление (газ)
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки, руб./кв.м.		63,97	69,02	91,01	97,08
Наличие улучшений на участке	нет	нет	асфальт	нет	нет
Корректировка		1,00	0,86	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		63,97	59,36	91,01	97,08
Расположение участка относительно автодороги	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом	Участок расположен на удалении от автодороги, имеется возможность доехать личным транспортом
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена после корректировки, руб./кв.м.		63,97	59,36	91,01	97,08
Медиана/отношение медианы к аналогу	77,49	0,42	0,39	0,59	0,63
Вывод о применимости при итоговом согласовании аналога		аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании	аналог применяется при согласовании
Величина корректировок, %		100,00	114,00	80,00	80,00
Общая величина корректировок, %	374,00				
Весовой коэффициент		0,24421	0,23173	0,26203	0,26203
Стоимость 1 кв.м. земельного участка аналога с учетом веса, руб.		16	14	24	25
Стоимость 1 м2 объекта оценки (сумма "весовых" стоимостей 1 кв.м.), руб.	78,66				
Стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	94 000				

Стоимость земельного участка составляет (с учетом округления): 94 000 рублей.

Суммарная стоимость земельного участка под объектом аналогом №3 = 170 302 + 94 000 = 264 302 рубля

Приложение: фото, документы

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

Форма по ОКУД 0306005
по ОКПО 03428589
по ОКФС 12452425

ОГУП "Мокроусовское ДРСН" (организация)
Основное производство (капитальное строительство организации)

Инвентарная карточка учета объекта основных средств

Номер документа	Дата составления
280	31.12.08

Объект: Электростанция
(основ, для потребл. для электр. энерг.)

Номер	амортизационной группы	5
	паспорта (регистрационный)	
Дата	привлечения к бухгалтерскому учету	15.10.94
	описания с бухгалтерского учета	

Счет, субсчет, код аналитического учета

Место нахождения объекта основных средств: АБЗ северовосточная часть с. Мокроусово
инициатор-изготовитель

2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи

Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (вноса), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего приобретения, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1994		дкт	5/л	15.10.1994г	14 лет	75621,20	119496,80	195118,00	400 мес

3. Переоценка

Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5

Справочно: Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

6. Затраты на ремонт.

5. Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств

вид операции	наименование		документ		сумма затрат, руб.	вид ремонта	документ		сумма затрат, руб.
	2	3	дата	номер			дата	номер	
1									

7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

наименование	количество	наименование драгоценных металлов	Содержание драгоценных металлов (металлов, камней и т.д.)	
			именной измерений	количество
1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков характеризующих объект	количества и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)	Примечание			
			9	10	11
8					
В том числе: материалы					

Дано, ответственное за ведение инвентарной карточки _____

Гл. бухгалтер
(подпись)

Володина Е.В.
(подпись)

ОГУП "Микроусловское ДРСН"

Фирма по ОКУД

Код
0306005

по ОКПО

03428589

Основное производство

(наименование организации)

(наименование структурного подразделения)

по ОКОФ

14.001022

**Инвентарная карточка
учета объекта основных средств**

Номер документа	Дата составления
381	28.12.08

Номер	инвентарной группы	5
	паспорта (расширенного)	
	инвентарной	381
Дата	принятия к бухгалтерскому учету	15.10.96
	списания с бухгалтерского учета	
Счет, субсчет, код аналитического учета		

Объект: АБЗ Установка СИ 601

(марка, тип, модель, материал, марка)

Место нахождения объекта основных средств: с. Микроусловское, северо-восточная часть

Организация-изготовитель

(наименование)

**2. Сведения об объекте
основных средств на дату
принятия к бухгалтерскому
учету**

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи

Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1996		акт	601	15.10.96	12 лет	1995888	0	1995888.00	12 лет

3. Переоценка

Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приеме, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5

Справочно: Учетные доли в собственности	Доля в праве общей собственности, %

6. Затраты на ремонт

вид операции	наименование		документ		сумма затрат, руб.	вид ремонта	документ		сумма затрат, руб.
	2	4	3	4			1	2	
1									

7. Краткая визуальная характеристика объекта основных средств

наименование	количество	наименование драгоценных металлов	номинальный номер	единица измерения	количество	масса	Содержание драгоценных металлов (вещалов, заволей и т.д.)	
							10	11
1	2	3	4	5	6	7		

Наименование конструктивных элементов и других признаков характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)				Примечание
		10	11	12	13	
8	9					14
В том числе: материалы						

Дата, ответственное за ведение инвентарной карточки

Г.И.Булгаков

Володина В.В.

(подпись)

(подпись)

(подпись)



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 19.05.2011 г.

Документы-основания:

Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области
№958-р от 09.12.2009 г.
Передачный акт от 10.12.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог. ИНН 4515005014 ОГРН 1104512000031. КПП 451501001. Дата регистрации: 10.02.2010 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №5 по Курганской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курганская обл., Мокроусовский район, с. Мокроусово, ул. Мира, д. 8.

Вид права: собственность

Объект права:

Установка СИ 601, назначение: производственное. Площадь: общая 648.3 кв.м.
Инвентарный номер: 766. Литер: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская область, Мокроусовский район, с. Мокроусово, территория асфальтобетонного завода

Кадастровый (или условный) номер:

45-45-15/003/2009-809

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19.05.2011 г. сделана запись регистрации № 45-45-19/001/2011-490

Государственный регистратор:

/ Мельник З. А. /

45 АА 239423

23 ИЮН 2011





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 20.05.2011 г.

Документы-основания:

Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области
№958-р от 09.12.2009 г.
Передаточный акт от 10.12.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог. ИНН 4515005014. ОГРН 1104512000031. КПП 451501001. Дата регистрации: 10.02.2010 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №5 по Курганской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курганская обл., Мокроусовский район, с. Мокроусово, ул. Мира, д. 8.

Вид права: собственность

Объект права:

Здание вспомогательного корпуса АБЗ, назначение: Нежилое. Площадь: общая 196,6 кв.м.
Инвентарный номер: 766. Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская область, Мокроусовский район, с. Мокроусово, Северо-восточная часть

Кадастровый (или условный) номер:

766/1/А/13/1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.05.2011 г. сделана запись регистрации № 45-45-19/001/2011-496

Государственный регистратор:



/ Мельник З. А. /

45 АА 239430

23 ИЮН 2011



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 19.05.2011 г.

Документы-основания:

Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области
№958-р от 09.12.2009 г.
Передачный акт от 10.12.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог, ИНН 4515005014, ОГРН 1104512000031, КПП 451501001. Дата регистрации: 10.02.2010 г. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курганская обл., Мокроусовский район, с. Мокроусово, ул. Мира, д. 8.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - земли под промышленными объектами, для размещения Мокроусовского АБЗ. Площадь: 20370 кв.м
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская область, Мокроусовский район, с. Мокроусово, Северо-восточная часть

Кадастровый (или условный) номер:

45:13:02 02 05:0066

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19.05.2011 г. сделана запись регистрации № 45-45-19/001/2011-492

Государственный регистратор:



/ Мельник З. А. /

45 АА 239424

23 ЮН 2011



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 20.05.2011 г.

Документы-основания:

Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области
№958-р от 09.12.2009 г.

Передаточный акт от 10.12.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество "Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог. ИНН 4515005014. ОГРН 1104512000031. КПП 451501001. Дата регистрации: 10.02.2010 г. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Курганская обл., Мокроусовский район, с. Мокроусово, ул. Мира, д. 8.

Вид права: собственность

Объект права:

Сооружение - электролиния, назначение: передаточное. Протяженность 281 м. Инвентарный номер: 766. Литер: L.

Адрес (местоположение):

Россия, Курганская область, Мокроусовский район, с. Мокроусово, Северо-восточная часть

Кадастровый (или условный) номер:

45-45-01/056/2009-871

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.05.2011 г. сделана запись регистрации № 45-45-19/001/2011-505

Государственный регистратор:



/ Мельник Э. А. /

45 АА 239425

23 ИЮН 2011



Здание
всего
корпуса

ФРСУ

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здание (вид объекта недвижимого имущества)			
077/новбри 2013 г. № 45/201/2013-219929			
Кадастровый номер	45-13-000000-591		
Номер кадастрового квартала	45-13-020000		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местонахождение	Курганская обл., Мокроусовский р-н, с. Мокроусово, Северо-Восточная часть		
2	Основная характеристика	площадь (тип)	195,6 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение	Нежилое здание		
4	Этажность	2 количество этажей	1 количество подземных этажей	
5	Материал стен	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2001		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	1164406,75		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества	766, А		
10	Особые отметки	—		
11	Наименование органа кадастрового учета	Федеральный кадастровый центр по Курганской области		

инженер (категория)	Ю. И. Скитина
полное наименование должности	(инициалы, фамилия)



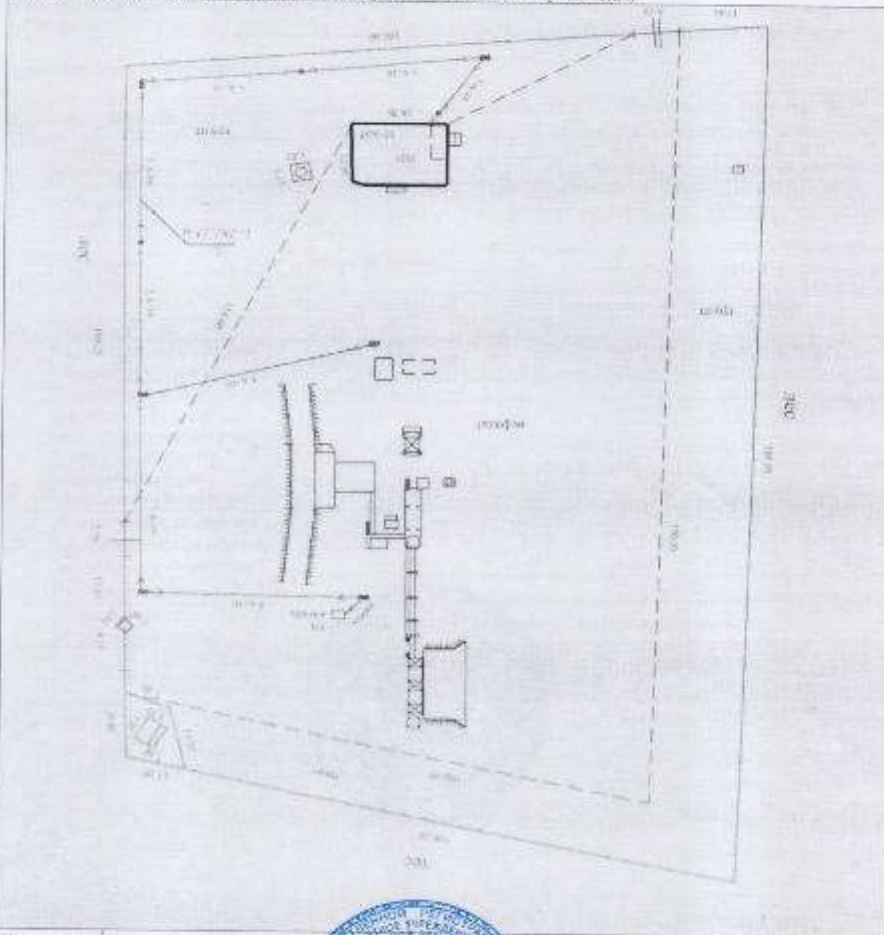
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП 2

Здание, сооружения, объекты незавершенного строительства

Этажи			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Этаж №	2	Всего этажей	2
№07 от 08.09.2013 г. № 45/201/2013-2/19929			
Кадастровый номер		45-13-000000-584	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)		Ю. Н. Скворцова (полное наименование фамилии)
--	---	--

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.04.2009г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 766

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Установа СИ 601(асфальтобетонный завод)

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Курганская область	
Район	Мокроусовский сельсовет	
Муниципальное образование	тип	Муниципальный район
	наименование	Мокроусовский район
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Мокроусово
Улица(проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I	
Иное описание местоположения	территория асфальтобетонного завода	

1.3. Основная характеристика площадь застройки 648,3 кв.м.
(м²) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: производственное

1.5. Этажность:

Количество этажей количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

1.10. Государственное унитарное предприятие Курганской области "Кургантехинвентаризация".
Свидетельство об аккредитации серия РН-1 №000249 от 24.12.2008 г.

(наименование органа или организации)

Специалист отдела гостехучета
(полное наименование должности)

М.П.



Н.В.Едреникова
(инициалы, фамилия)

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.04.2009г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 766

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование _____ электролиния

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Курганская область	
Район	Мокроусовский сельсовет	
Муниципальное образование	тип	Муниципальный район
	наименование	Мокроусовский район
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Мокроусово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	L	
Иное описание местоположения	Северо-восточная часть	

1.3. Основная характеристика _____ протяженность _____ 281 _____ м _____
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: _____ передаточное

1.5. Этажность: _____
Количество этажей _____ количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание _____

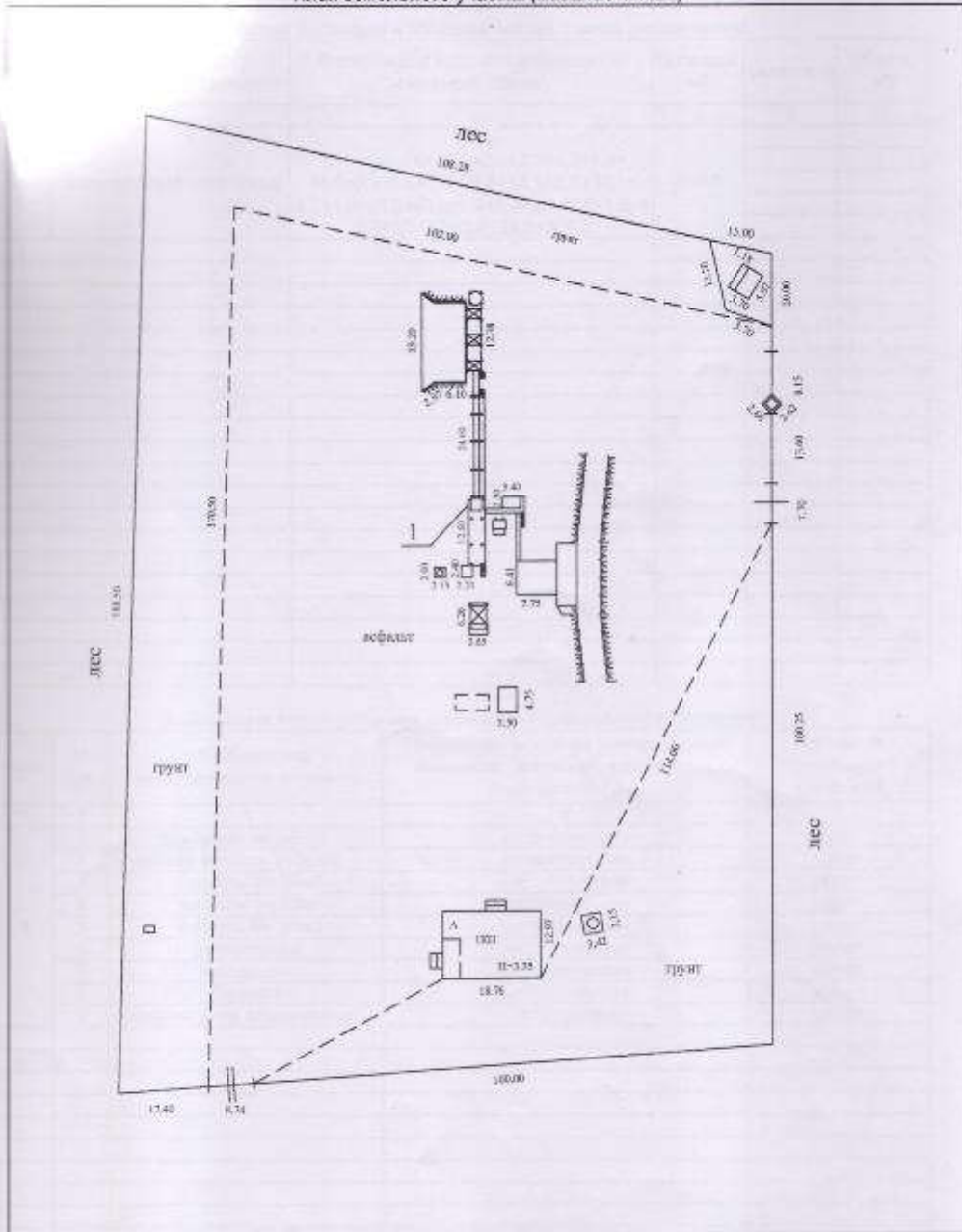
1.10. Государственное унитарное предприятие Курганской области "Кургантехинвентаризация".
Свидетельство об аккредитации серия РН-1 № 80249 от 24.12.2008 г.

Специалист отдела гостехучета
(полное наименование должности)

М.П.

Н.В.Едренникова
(инициалы, фамилия)

План земельного участка (масштаб 1:1000)



1. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		648,3					

КОПИЯ

Российская Федерация
Министерство экономического развития и торговли

ГУП "Кургантехинвентаризация"

Техническая документация

на электролинию
(здания, сооружения, передаточные устройства, комплекс недвижимости
и другой объект учета)

Адрес(местоположение) объекта учета: _____

район _____

город (др.поселение) с.Мохроусово

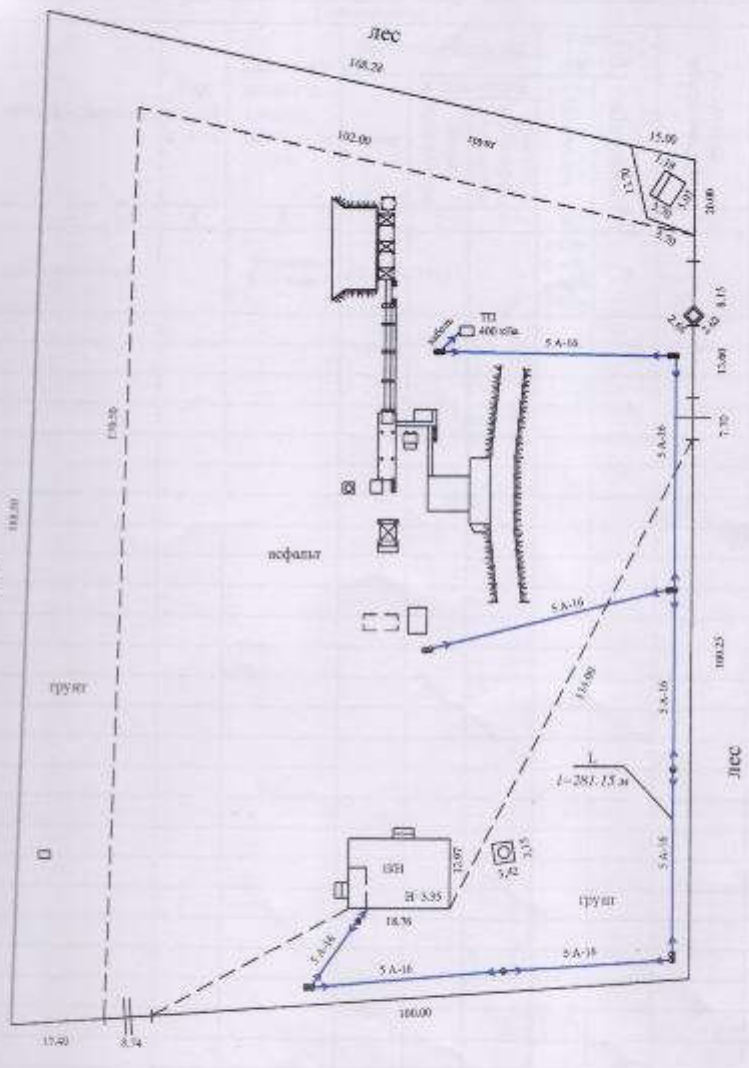
улица (улицы) _____

№ здания (домовладения) _____

участка, участков) территория АБЗ

Инвентарный номер	<u>466</u>
Номер в реестре учета	
Кадастровый номер	

Техническая документация изготовлена
по состоянию на 04 марта 2009г.
(указывается дата обследования объекта)



ГУП "Кургантехинвентаризация"			Лит. №
Лист №	План электроснабжения на территории АБЗ (асфальто-бетонный завод), с.Мокрецово		М 1:1000
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
03.04.2009	Инженер	Марковской С.Н.	<i>[Signature]</i>
10.04.09	Проверка	Мехитова Л.М.	<i>[Signature]</i>
	Ген. директор	Усачов С.С.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 08 от 08.10.2013 г. № 45/201/2013-220356

КПА

1	Кадастровый номер: 45:13:020205.66	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 45:13:020205				
Общие сведения					
5	Предельные номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.11.2007		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., р-н. Мокроусовский, север-восточная часть с. Мокроусово				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для прогностических целей				
11	Площадь: 20370,7-50 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2611841,4				
Сведения о правах:					
Приволаделец:		Вид права		Особые отметки	
Открытое акционерное общество "Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог"		собственность		Документ	
13					
14	Особые отметки: Кадастровый номер 45:13:020205.66 равнозначен кадастровому номеру 45:13:02 02 05.0066.				
15	Сведения о приростах объектов:				
16.1		Номера образованных участков: —			
16.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
16.3		Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: —			
16.4		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				

директор И. КАСТОРИЯ
(подпись: инициалы, фамилия)Ю. Е. Сидорова
(подпись: инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"08" ноября 2013 г. № 45/201/2013-220336

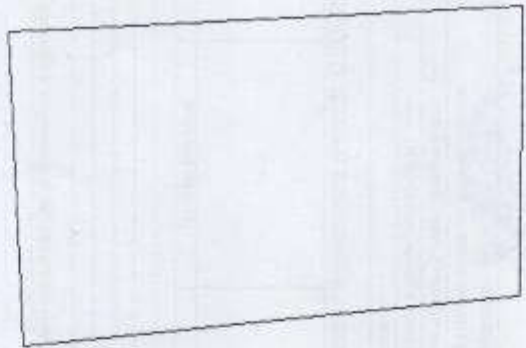
КП.2

1 Кадастровый номер: 45:11/02/205.66
План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 2



4

5 Масштаб 1:2000

Условные знаки: —



ВИКТОРИЯ Л. БЕЛОВАЯ
(подпись)

Ю. Н. Сидорова
(инициалы, фамилия)

РСФСР

Копия

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Новоуральск

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание школы № 1
на здание *АБЗ*

улица (пер.) _____

город (пос.) *с. Новоуральск Свердловской области*

район *Новоуральский*

Составлен по состоянию

Квартал № _____

на *15 августа 1966 г.*

Инвентарный № *466*

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576.

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведении дополнительных построек, владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

*В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-основных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцам по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в беспорядном порядке (постановление Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976 года № 171).

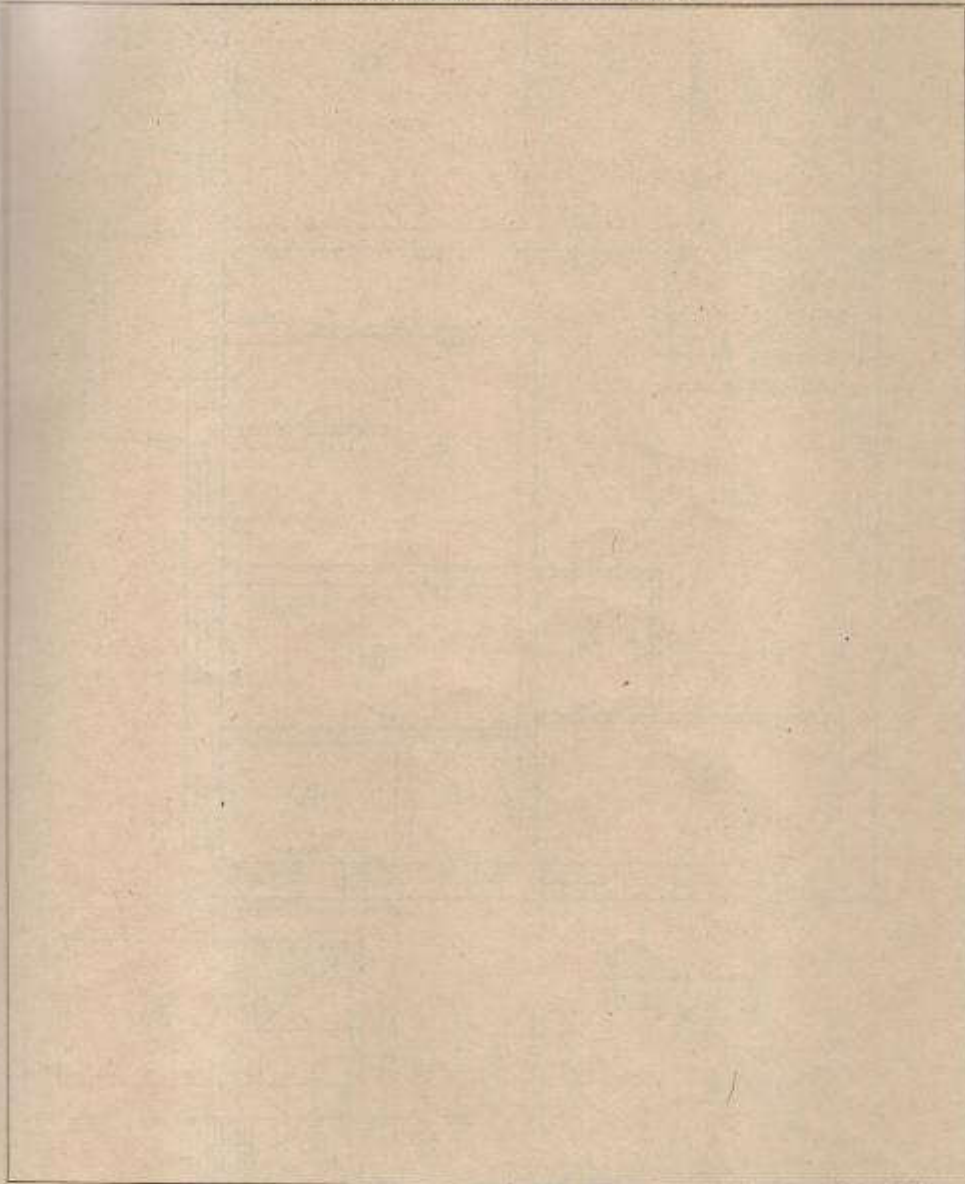
I. Регистрация права собственности *р. 205*

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кв. метра и за каким номером выданы	Действует учет или нет	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи
<i>04.11.02</i>	<i>Муниципальное предприятие "Совхоз им. Ленина"</i>	<i>Муниципальное предприятие "Совхоз им. Ленина" № 205</i>	<i>✓</i>	<i>[Подпись]</i>

II. Благоустройство здания — кв. м полезной площади

Вопросовод	Категория	Отопление				Централизованное отопление по обслуживанию с централизованной тепловой станцией	Воды			Газоснабж.		Лифты—отг.		
		от ТЭЦ	от тепловой (от) котельной	от собственной котельной	от АГВ		подогрев	Централизованное	с индивидуальными котельными	с автономными котельными	централизованное	индивидуальное	для обслуживания	Пассажирские
			<i>1028</i>								<i>1028</i>			

План земельного участка (масштаб 1:500)

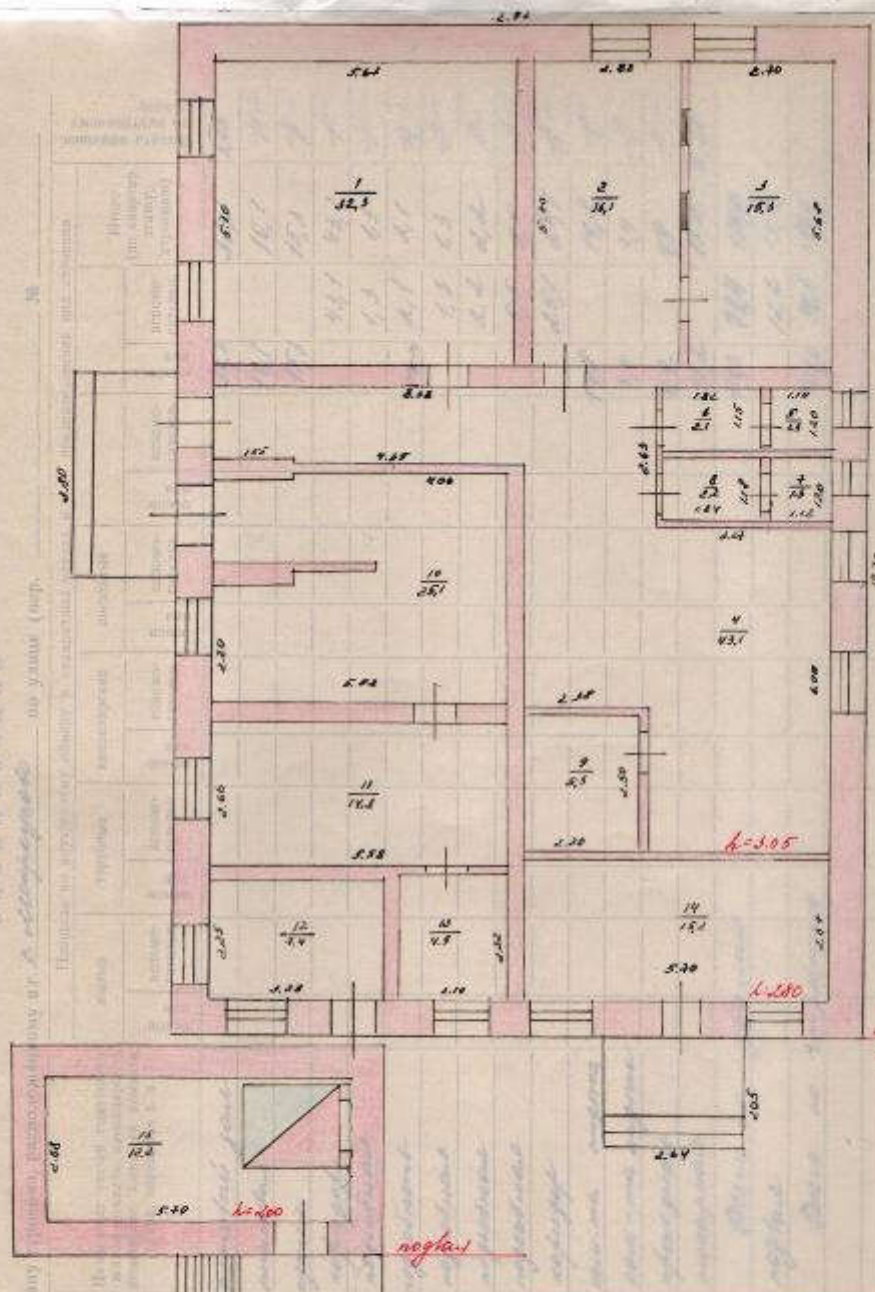


III. Экспликация земельного участка 18044 кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по доку- ментам	факти- чески	застроенная	самоустроенная	электрическая	прочая	сумма
	<u>18044</u>	<u>1705</u>	<u>9236,4</u>			<u>8805,0</u>

ЭКСПЛИКАЦИЯ

по плану (ср.)
 План этажа
 1. Помещение № 1
 2. Помещение № 2
 3. Помещение № 3
 4. Помещение № 4
 5. Помещение № 5
 6. Помещение № 6
 7. Помещение № 7
 8. Помещение № 8
 9. Помещение № 9
 10. Помещение № 10
 11. Помещение № 11
 12. Помещение № 12
 13. Помещение № 13
 14. Помещение № 14
 15. Помещение № 15
 16. Помещение № 16
 17. Помещение № 17
 18. Помещение № 18
 19. Помещение № 19
 20. Помещение № 20
 21. Помещение № 21
 22. Помещение № 22
 23. Помещение № 23
 24. Помещение № 24
 25. Помещение № 25
 26. Помещение № 26
 27. Помещение № 27
 28. Помещение № 28
 29. Помещение № 29
 30. Помещение № 30
 31. Помещение № 31
 32. Помещение № 32
 33. Помещение № 33
 34. Помещение № 34
 35. Помещение № 35
 36. Помещение № 36
 37. Помещение № 37
 38. Помещение № 38
 39. Помещение № 39
 40. Помещение № 40
 41. Помещение № 41
 42. Помещение № 42
 43. Помещение № 43
 44. Помещение № 44
 45. Помещение № 45
 46. Помещение № 46
 47. Помещение № 47
 48. Помещение № 48
 49. Помещение № 49
 50. Помещение № 50
 51. Помещение № 51
 52. Помещение № 52
 53. Помещение № 53
 54. Помещение № 54
 55. Помещение № 55
 56. Помещение № 56
 57. Помещение № 57
 58. Помещение № 58
 59. Помещение № 59
 60. Помещение № 60
 61. Помещение № 61
 62. Помещение № 62
 63. Помещение № 63
 64. Помещение № 64
 65. Помещение № 65
 66. Помещение № 66
 67. Помещение № 67
 68. Помещение № 68
 69. Помещение № 69
 70. Помещение № 70
 71. Помещение № 71
 72. Помещение № 72
 73. Помещение № 73
 74. Помещение № 74
 75. Помещение № 75
 76. Помещение № 76
 77. Помещение № 77
 78. Помещение № 78
 79. Помещение № 79
 80. Помещение № 80
 81. Помещение № 81
 82. Помещение № 82
 83. Помещение № 83
 84. Помещение № 84
 85. Помещение № 85
 86. Помещение № 86
 87. Помещение № 87
 88. Помещение № 88
 89. Помещение № 89
 90. Помещение № 90
 91. Помещение № 91
 92. Помещение № 92
 93. Помещение № 93
 94. Помещение № 94
 95. Помещение № 95
 96. Помещение № 96
 97. Помещение № 97
 98. Помещение № 98
 99. Помещение № 99
 100. Помещение № 100



Sum A
 4=3.40

неглаз

Мелкоязыко базис
 966
 1:100
 Проектная группа
 Проект 163.

28.09.02
 05.09.02
 10.08
 Проект А.М.

Э К С П Л И К А Ц И Я

к поэтажному плану строения, расположенному в г. *С. Исагород* по улице (пер. № _____)

Планы по внутреннему обмеру и казачьих метров, в т. ч. применительно под строение № _____

Дата плана в архив по плану	Этаж (начиная с 1 этажа в случае многоэтажного)	№ помещения (квартиры, гаража и т. п.)	№ по плану (включая подвал)	Классификация влчн в др. строении	Назначение частей помещений: жилых комнат, хозяйственных помещений, кладовая, ванная, кухня, коридор и т. п.	Лестные		Угловые		Калие/арочные		Изоляционные		Вспомогательные		Итого (по казачьим этажам, строениям)	Высота помещений по инженерному
						ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН	ОСНОВ. ПЛАН		
1	1	1	1	1	актовый зал											58,5	4,05
		2	2	2	спальня											16,1	1,1
		3	3	3	кухня											19,3	1,1
		4	4	4	коридор											43,1	1,1
		5	5	5	подсобная											2,3	1,1
		6	6	6	подсобная											2,1	1,1
		7	7	7	подсобная											2,3	1,1
		8	8	8	подсобная											2,2	1,1
		9	9	9	подсобная											5,5	1,1
		10	10	10	коридор											29,1	1,1
		11	11	11	корр. на этаж											14,8	1,1
		12	12	12	корр. на этаж											2,4	1,1
		13	13	13	проходная											2,9	1,1
		14	14	14	подсобная											15,2	2,80
		15	15	15	всего по этажу											190	10,44
					всего по этажу											16,2	1,22
					всего по этажу											20,6	10,60

IV. Общие сведения

Назначение кафе А.Б.3

Использование кафе А.Б.3

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

V. Исчисление площадей объема здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота	Объем (м куб.)
1	2	3	4	5	6
A	кафе А.Б.3	$16,97 \times 18,76$	2485	3,10	867
	красильня	$2,05 \times 2,11 + (2,80 \times 1,90)$	156		
		$1,18 \times 3,07$	36		
		$3,70 \times 3,07$	112		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки 1994-2001 Число этажей 1 Литера A
 Группа капитальности Г Вид внутренней отделки проемной

№ пп.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению, гр. 7 и гр. 8 по формуле 100	Тек. изм.	
									в процентах	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонные плиты	хорошее состояние				10			
2	а) стены и их наружные отделка	кирпичные	хорошее состояние				5			
		б) перегородки	кирпичные	хорошее состояние				5		
		в) подпольные междуэтажные чердачные	ж/бетонные плиты	хорошее состояние				5		
4	Крыша	рубероид Гидроизоляция	хорошее				5			
5	Полы	ж/бетонные плиты дощатые, линолеум, плитка	хорошее				5			
		оконные дверные	хорошее состояние с ламинатом	хорошее				5		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, плитка, покраска	хорошее состояние, выцветание краски				5			
8	Сам. электротех. устройства	лифты								
		вентиляция								
		телефон	+							
		радио								
		электроосвещ.	+	хорошее				5		
		лазны								
		канализация								
		гор. водоснаб.								
водопровод										
отопление	центральное +									
9	Прочие работы	прочие	хорошее состояние				10			

% износа, приведенный к формуле 100 по

$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование констр. элементов	Литера	Уд. вес по таблице Показан			Литера	Уд. вес по таблице Показан			Литера	Уд. вес по таблице Показан		
		Уд. вес по таблице	Показан	Уд. вес с поправк.		Уд. вес по таблице	Показан	Уд. вес с поправк.		Уд. вес по таблице	Показан	Уд. вес с поправк.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

Наименование констр. элементов	Литера	Уд. вес по таблице Показан			Литера	Уд. вес по таблице Показан			Литера	Уд. вес по таблице Показан		
		Уд. вес по таблице	Показан	Уд. вес с поправк.		Уд. вес по таблице	Показан	Уд. вес с поправк.		Уд. вес по таблице	Показан	Уд. вес с поправк.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование построек	№ обрешетки	№ забора	Измеритель	Стоимость планового строительства по таблице	Показатели к стоимости (коэффициенты) по								Стоимость с поправками (объем, м ³ , площадь, м ²)	Восстанов. стоим. в рублях	X итогов	Действительная стоимость в рублях
						Уд. вес	Грунт	Защитный									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	А корпус АБЗ													221 28631	5	27704	

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения и сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Высота, м	№ сборки	№ таблица	Измерения	Стойкость по проекту	Поправка на расход рубль	Восстановительная стоимость в руб.	№ инвент.	Действительная стоимость в руб.
			длина, м	ширина, м									
1	Уборная	каменный			1,0						114	10	157
2	Уборная	каменный			1,0						58	10	52
3а	Камнедел	каменный			1,0						389	10	350
3б	Камнедел	каменный			1,0						380	10	350
4	Кирота	каменный			2,0						258	10	214
5	Кирота	каменный			2,0						2163	10	1911
6	Двор	каменный	80,5								924	10	657
	Замощение	каменный			0,25						6321	10	5738

XIV. Общая стоимость (в руб.) балансовая

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1984	28581	27104			76491	68742	105022	98746

« 6 » сентября 1984 г. Исполнял Михайлова Н. П.
 « 06 » сентября 1984 г. Проверил Трапезин
 « » 198 г. Начальник бюро _____

Работа выполнена	« 6 » сентября 1984 г.	« » 198 г.
Исполнял	Михайлова Н. П.	
Проверил		
Начальник бюро		

Справка балансовой стоимости основных средств АО «Варгашино ДРСП»

По данным бухгалтерского учета на «31» мая 2019 года балансовая стоимость данных основных средств АО «Варгашино ДРСП» составляет :

Наименование 1	Инвентарный номер 2	Дата принятия к учету 3	Первоначальная стоимость, руб. 4	Остаточная стоимость, руб. 5
Частоозерский участок				
Баня	71228	2006	14 797,00	2 188,25
Весовая на 60т	71234	2004	482 604,00	186 593,76
Пожарное депо	71262	1993	11 960,00	0,00
Битумохранилище	71230	1999	4 974 790,00	0,00
Вагон бытовой М-К-2	71232	1990	11 532,00	0,00
Вагон-дом ВД 8 м	71233	1975	6 610,00	0,00
Емкость -1 25 куб.м	71239	2007	38 400,00	0,00
Емкость 25 куб.м	71241	2007	27 166,00	0,00
Дымосос-пылеуловитель	71237	2011	299 898,00	0,00
Емкость для битума	71242	1993	4 171,00	0,00
Котел битумный СИ-201	71254	1992	3 892,00	0,00
Смеситель СИ 601	71269	1993	48 026,00	0,00
Цистерна ВУК	71285	1990	18 432,00	0,00
Земельный участок S- 28400 кв м.(кадастровая стоимость: 2392416,00 руб.)	71247	1993	548 972,00	548 972,00
АБЗ марки УОА -50			13 777 008,38	13 777 008,38
Маслостанция МС			31 031,00	31 031,00
Итого:			20 299 289,38	14 545 793,39
Мокроусовский участок				
Здание вспомогательного корпуса АБЗ	71314	2001	242 710,00	136 004,00
Сооружение-электролиния	71361	1994	195 118,00	58 034,00
Установка Си 601	71376	1996	1 995 888,00	0,00
Земельный участок S 20370 кв.м. (кадастровая стоимость: 2611841,40 руб.)	71320	2009	185 200,00	185 200,00
Итого:			2 618 916,00	379 238,00
Половинский участок				
Вагон-дом	71392	1990	41 974,73	0,00
Дом-бытовка АБЗ	71404	2013	129 374,26	0,00
АБЗ ДС-117 2 Е	71383	1985	492 500,58	0,00
АБЗ ДС-117 2 Е	71405	2005	43 644,07	4 606,40
Емкость 75 м3	71406	1998	20 833,33	0,00
Емкость под мазут №1 55,625 куб. м	71407	1998	20 833,33	0,00
Емкость под мазут №2 55,138 куб. м	71466	2006	36 500,00	6 654,30
Резервуар 50 куб.м	71463	2007	66 383,00	3 265,47
Резервуар 54,058 куб.м	71467	2007	82 100,00	4 039,78
Резервуар 75,0 куб.м -котельная	71460	2007	24 560,00	1 208,81
Резервуар 20 куб.м.	71491	1976	1 475 484,64	0,00
Тупик				
Земельный участок S 5226 кв м. (аренда 37,24 руб в год)			2 434 187,94	19 774,76
Итого:			25 352 393,32	14 944 806,15
Всего:				

Земельный налог 2019 год:
 - Земельный участок S- 28400 кв м.(кадастровая стоимость: 2392416,00 руб.) -35886,24 руб.
 - Земельный участок S 20370 кв.м. (кадастровая стоимость: 2611841,40 руб.) -39178,00 руб

Кузьмина Е.Ю.

Главный бухгалтер

КОПИЯ

Утвержден
Общим собранием акционеров
АО «Варгашиновское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 180-р от « 25 » апреля 2017г.

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Лебяжье-вское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 185-р от « 25 » апреля 2017г.

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Макушинское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 188-р от « 25 » апреля 2017г.

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Петуховское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 187-р от « 25 » апреля 2017г.

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Мокроусовское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 190-р от « 25 » апреля 2017г.

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Частоозерское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 186-р от « 25 » апреля 2017г.

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Половинское ДРСП»
Распоряжением Департамента
имущественных и земельных отношений
Курганской области
№ 189-р от « 25 » апреля 2017г.

Договор о присоединении

открытого акционерного общества «Лебяжье-вское ДРСП», открытого акционерного общества «Макушинское ДРСП», открытого акционерного общества «Петуховское ДРСП», открытого акционерного общества «Мокроусовское ДРСП», открытого акционерного общества «Частоозерское ДРСП», открытого акционерного общества «Половинское ДРСП» к акционерному обществу «Варгашиновское ДРСП»

«12» апреля 2017г.

Акционерное общество «Варгашиновское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 113450800153 по месту нахождения: Курганская область, р.п.Варгаши, ул.Социалистическая, 184, именуемое в дальнейшем «Основное общество», в лице генерального директора Нечаева Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров акционерного общества «Варгашиновское ДРСП» (протокол №9 от 19.01.2015г.) с одной стороны, и: открытое акционерное общество «Лебяжье-вское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 1104512000086 по месту нахождения: Курганская область, Лебяжье-вский район, п.Лебяжье, а/я 24, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество 1», в лице генерального директора Щербинина Олега Геннадьевича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров открытого акционерного общества «Лебяжье-вское ДРСП» (протокол № 5 от

Ю. В. Вад

28.06.2011г.);

открытое акционерное общество «Макушинское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 1084512000022 по месту нахождения: Курганская область, Макушинский район, г.Макушино, ул.Гоголя, 42, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество 2», в лице генерального директора Григорьева Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров открытого акционерного общества «Макушинское ДРСП» (протокол №32 от 03.09.2014г.);

открытое акционерное общество «Петуховское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 1104512000075 по месту нахождения: Курганская область, Петуховский район, г.Петухово, а/я 25, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество 3», в лице генерального директора Парфенова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров открытого акционерного общества «Петуховское ДРСП» (протокол №26 от 22.11.2016г.);

открытое акционерное общество «Частоозерское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 1084512000011 по месту нахождения: Курганская область, Частоозерский район, с.Частоозерье, ул.Береговая, 4, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество 4», в лице генерального директора Озерова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров открытого акционерного общества «Частоозерское ДРСП» (протокол №21 от 13.08.2014г.);

открытое акционерное общество «Мокроусовское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 1104512000031 по месту нахождения: Курганская область, Мокроусовский район, с.Мокроусово, ул.Мира, 8, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество 5», в лице генерального директора Квашина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров открытого акционерного общества «Мокроусовское ДРСП» (протокол №23 от 06.05.2015г.);

открытое акционерное общество «Половинское ДРСП» зарегистрированное за ОГРН 1084510000123 по месту нахождения: Курганская область, Половинский район, с.Половинное, ул.Пушкина, 42, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество 6», в лице генерального директора Ганина Олега Николаевича, действующего на основании Устава, руководствуясь решением совета директоров открытого акционерного общества «Половинское ДРСП» (протокол №24 от 30.10.2014г.), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Учитывая единство уставных целей и предмета деятельности, а также для достижения наиболее эффективного использования активов Обществ, повышения конкурентоспособности, рационализации управления и сокращения издержек в интересах повышения прибыли и увеличения объемов оказываемых услуг, Стороны договорились осуществить реорганизацию путем присоединения открытого акционерного общества «Лебяжье-ское ДРСП», открытого акционерного общества «Макушинское ДРСП», открытого акционерного общества «Петуховское ДРСП», открытого акционерного общества «Частоозерское ДРСП», открытого акционерного общества «Мокроусовское ДРСП», открытого акционерного общества «Половинское ДРСП» к акционерному обществу «Варгашино-ское ДРСП» с переходом всех прав и обязанностей от Присоединяемых обществ к Основному обществу.

1.2. Стороны совместно осуществляют все предусмотренные законом, другими нормативными актами, а также учредительными документами действия и процедуры, необходимые для осуществления реорганизации в форме присоединения.

2. Порядок и условия присоединения

2.1. Каждая из Сторон настоящего Договора осуществляет действия, необходимые для реорганизации в форме присоединения, предусмотренные законодательством РФ.

2.2. Советы директоров Присоединяемых обществ выносят для решения общим собраниям акционеров вопросы о присоединении обществ к Основному обществу.

2.3. Совет директоров Основного общества выносит для решения общим собранием

2

акционеров вопросы о реорганизации Общества в форме присоединения, об утверждении договора о присоединении и об увеличении уставного капитала за счет дополнительного выпуска акций с целью конвертации в них акций Присоединяемых обществ.

2.4. Общие собрания акционеров Присоединяемых обществ принимают решения о реорганизации обществ в форме присоединения к Основному обществу, об утверждении Договора о присоединении и Передаточного акта.

2.5. Общее собрание акционеров Основного общества принимает решение о реорганизации в форме присоединения, об увеличении уставного капитала за счет дополнительного выпуска акций с целью конвертации в них акций Присоединяемых обществ, об утверждении Договора о присоединении, внесение необходимых изменений в устав.

2.6. Основное общество в течение трех рабочих дней после принятия решения общими собраниями акционеров о реорганизации в письменной форме уведомляет налоговые органы о начале процедуры реорганизации.

2.7. Основное общество после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью один раз в месяц от имени Сторон помещает в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о реорганизации АО «Варгашинское ДРСП» в форме присоединения к нему ОАО «Лебяжьевское ДРСП», ОАО «Макушинское ДРСП», ОАО «Петуховское ДРСП», ОАО «Частоозерское ДРСП», ОАО «Мокроусовское ДРСП», ОАО «Половинское ДРСП», соответствующее требованиям, установленным пунктом 6.1. статьи 15 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

2.8. Гарантии кредиторам Сторон предоставляются в соответствии со статьей 60 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

2.9. Если требования кредиторов Присоединяемых обществ не рассмотрены и/или не удовлетворены Присоединяемыми обществами до момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении его деятельности, они удовлетворяются Основным обществом в порядке правопреемства.

2.10. Основное общество представляет в регистрирующий орган решение о выпуске акций, размещаемых путем конвертации, для государственной регистрации. Государственная регистрация дополнительного выпуска акций Основного общества осуществляется до внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества.

2.11. Конвертация ценных бумаг Присоединяемых обществ в ценные бумаги Основного общества осуществляется в день внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества.

2.12. Не позднее 30 дней с момента конвертации ценных бумаг Основное общество представляет в регистрирующий орган отчет об итогах выпуска ценных бумаг, размещенных путем конвертации, для государственной регистрации.

2.13. После государственной регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска акций Основное общество вносит в устав изменения, связанные с увеличением его уставного капитала на номинальную стоимость размещенных дополнительных акций, увеличением числа размещенных акций и уменьшением числа объявленных акций соответствующих категорий (типов).

2.14. Реорганизация в форме присоединения Присоединяемых обществ к Основному обществу считается завершенной с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности Присоединяемых обществ.

3. Порядок конвертации акций Присоединяемых обществ в акции Основного общества

3.1. Конвертация акций Присоединяемых обществ осуществляется в акции дополнительного выпуска, эмитентом которых является Основное общество.

3.2. Обыкновенные именные акции Присоединяемого общества 1 номинальной стоимостью 100 рублей каждая, в количестве 32850 штук конвертируются в обыкновенные именные акции Основного общества номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. Коэффициент конвертации 1:1

3.2.1. Обыкновенные именные акции Присоединяемого общества 2 номинальной

9

стоимостью 1000 рублей каждая, в количестве 34133 штук конвертируются в обыкновенные именные акции Основного общества номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. Коэффициент конвертации 1:1

3.2.2. Обыкновенные именные акции Присоединяемого общества 3 номинальной стоимостью 1000 рублей каждая, в количестве 26168 штук конвертируются в обыкновенные именные акции Основного общества номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. Коэффициент конвертации 1:1

3.2.3. Обыкновенные именные акции Присоединяемого общества 4 номинальной стоимостью 1000 рублей каждая, в количестве 7370 штук конвертируются в обыкновенные именные акции Основного общества номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. Коэффициент конвертации 1:1

3.2.4. Обыкновенные именные акции Присоединяемого общества 5 номинальной стоимостью 1000 рублей каждая, в количестве 7848 штук конвертируются в обыкновенные именные акции Основного общества номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. Коэффициент конвертации 1:1

3.2.5. Обыкновенные именные акции Присоединяемого общества 6 номинальной стоимостью 550 рублей каждая, в количестве 7764 штук конвертируются в 4270 штук обыкновенных именных акций Основного общества номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. Коэффициент конвертации 1,8182:1

3.3. Обыкновенные именные акции Присоединяемых обществ при их конвертации погашаются (аннулируются).

3.4. Размещение акций акционерам — владельцам акций одной категории (типа) осуществляется на одинаковых условиях.

4. Правопреемство

4.1. С момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества его имущество, права и обязанности переходят к Основному обществу в соответствии с Передаточным актом.

4.2. Права и обязанности, которые возникнут у акционерного общества ОАО «Лебяжье-ское ДРСП», ОАО «Макушинское ДРСП», ОАО «Петуховское ДРСП», ОАО «Частоозерское ДРСП», ОАО «Мокроусовское ДРСП», ОАО «Половинское ДРСП», после составления передаточного акта и до даты исключения общества в ЕГРЮЛ, переходят в порядке правопреемства к акционерному обществу «Варгашино-ское ДРСП», с отражением всех изменений в заключительной бухгалтерской отчетности.

4.3. Основное общество совершает действия по оформлению трудовых отношений с работниками Присоединяемых обществ в соответствии с действующим трудовым законодательством РФ.

5. Действие договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения решением общего собрания акционеров последней из Сторон, участвующих в присоединении, и действует до полного выполнения обязательств каждой из Сторон настоящего Договора.

5.2. Стороны вправе изменять порядок и условия присоединения, а также осуществлять иные необходимые действия в процессе реорганизации, не предусмотренные настоящим Договором, если это будет необходимо в силу требований действующего законодательства РФ или компетентных органов власти.

5.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор:

5.3.1. в случае принятия общим собранием акционеров одной из Сторон решения о расторжении настоящего Договора и отказа от реорганизации в форме Присоединения;

5.3.2. в иных случаях, установленных действующим законодательством.

6. Заключительные положения

6.1. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.2. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны решают посредством проведения деловых переговоров, а в случае недостижения единого мнения — в судебном порядке.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор составлен в девяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистратора.

7. Подписи сторон

От имени Основного общества:

Генеральный директор АО «Варгашицкое ДРСП»
Д.В. Нечаев

От имени Присоединяемого общества 1:

Генеральный директор ОАО «Лебяжьевское ДРСП»
О.Г. Щербинин

От имени Присоединяемого общества 2:

Генеральный директор ОАО «Макушинское ДРСП»
С.В. Григорьев

От имени Присоединяемого общества 3:

Генеральный директор ОАО «Петуховское ДРСП»
Д.А. Парфенов

От имени Присоединяемого общества 4:

Генеральный директор ОАО «Частоозерское ДРСП»
В.Б. Озеров

От имени Присоединяемого общества 5:

Генеральный директор ОАО «Мокроусовское ДРСП»
А.А. Квашнин

От имени Присоединяемого общества 6:

Генеральный директор ОАО «Половинское ДРСП»
О.Н. Ганин



5

Утвержден:
общим собранием акционеров
АО «Варгашино ДРСП»
Распоряжение Департамента
имущественных и земельных
отношений Курганской области
№ 190 от «25 апреля» 2017 г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

подлежащего передаче имущества, прав и обязательств ОАО «Мокроусовское ДРСП» его
правопреемнику при реорганизации в форме присоединения - АО «Варгашино ДРСП»
с расшифровкой передаваемого имущества, прав и обязательств

рабочий поселок Варгаши

«25» апреля 2017 года

Акционерное общество «Варгашино предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог» (АО «Варгашино ДРСП»), зарегистрированное за ОГРН 1134508000153 по месту нахождения: Курганская область, Варгашинский район, р.п.Варгаши, ул.Социалистическая, 184, именуемое в дальнейшем «Основное общество», в лице генерального директора Нечаева Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, протокола заседания совета директоров АО «Варгашино ДРСП» № 9 от 19.01.2015 г., а также в соответствии с распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области № 190 от «25 апреля» 2017 года и

Открытое акционерное общество «Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог» (ОАО «Мокроусовское ДРСП»), зарегистрированное за ОГРН 1104512000031 по месту нахождения: Курганская область, Мокроусовский район, село Мокроусово, ул.Мира, 8, именуемое в дальнейшем «Присоединяемое общество», в лице генерального директора Квашнина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, а также в соответствии с распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области № 190 от «25 апреля» 2017 года, с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

составили настоящий Передаточный акт о том, что в связи с проводимой реорганизацией Присоединяемого общества в форме присоединения к Основному обществу, на основании и в соответствии с принятыми решениями о реорганизации в форме присоединения и заключенным договором о присоединении открытого акционерного общества «Лебяжье ДРСП», открытого акционерного общества «Макушинское ДРСП», открытого акционерного общества «Петуховское ДРСП», открытого акционерного общества «Частоозерское ДРСП», открытого акционерного общества «Мокроусовское ДРСП», открытого акционерного общества «Половинское ДРСП» к акционерному обществу «Варгашино предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог» от 16 апреля 2017 года, с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации в форме присоединения, надлежит считать переданными Присоединяемым обществом и, соответственно, принятым Основным обществом следующее имущество, права и обязательства Присоединяемого общества в соответствии с Приложениями к настоящему Передаточному акту, которые являются его неотъемлемой частью.

В соответствии с настоящим Передаточным актом происходит правопреемство всех прав и обязанностей Присоединяемого общества к Основному обществу.

Присоединяемым обществом передаются, а Основным обществом принимаются все права и обязанности в отношении всех должников, кредиторов, а также всех тех кредиторов, которые не заявят о досрочном выполнении Присоединяемым обществом своих обязательств либо о прекращении соответствующих обязательств.

Правопреемство Основному обществу прав и обязанностей Присоединяемого общества имеет место в отношении прав и обязанностей, прямо указанных по тексту настоящего

Передаточного акта, так и в отношении всех прочих прав Присоединяемого общества, даже не названных в тексте настоящего Передаточного акта, в том числе, по причине их возникновения после принятия Основным обществом решения о реорганизации и составления настоящего Передаточного акта, но до завершения процедуры реорганизации.

В случае отсутствия указания в тексте настоящего Передаточного акта обязательств или имущества, действительно имеющих у Присоединяемого общества, права и обязанности по таким обязательствам и в отношении такого имущества, переходят к Основному обществу в том объеме, в котором они имелись у Присоединяемого общества в соответствии со статьей 58, статьей 59 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке универсального правопреемства на основании закона.

Настоящий передаточный акт последовательно подписан Присоединяемым обществом и Основным обществом в результате последовательной передачи экземпляров от Присоединяемого общества к Основному обществу, составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа, которые имеют одинаковую юридическую силу.

Приложение:

1. Приложение № 1 «Состав имущества, подлежащего передаче АО «Варгашиноское ДРСП» при реорганизации в форме присоединения»;
2. Приложение № 2 «Расчет балансовой стоимости подлежащих передаче активов открытого акционерного общества «Мокроусовское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог» по состоянию на 31 марта 2017 года»;
3. Приложение № 3 «Перечень обременений (ограничений) имущества открытого акционерного общества «Мокроусовское ДРСП», включенного в состав имущества, подлежащего передаче АО «Варгашиноское ДРСП» в результате реорганизации в форме присоединения»;
4. Приложение № 4 «Перечень обязательств ОАО «Мокроусовское ДРСП», вытекающих из условий государственных контрактов, включенных в состав обязательств, подлежащих передаче АО «Варгашиноское ДРСП» в результате реорганизации в форме присоединения»;
5. Приложение № 5 «Перечень документов ОАО «Мокроусовское ДРСП», из содержания которых подлежат передаче все вытекающие права и обязанности от ОАО «Мокроусовское ДРСП» АО «Варгашиноское ДРСП» в результате реорганизации в форме присоединения»

Основное общество
Генеральный директор
АО «Варгашиноское ДРСП»



Д.В. Нечаев

Присоединяемое общество
Генеральный директор
ОАО «Мокроусовское ДРСП»



А.А. Квашнин

Углавление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
4 сентября 2019г.	Кадастровый номер: 45:13:0000000:625	45:13:0000000	26.06.2012
Номер кадастрового квартала:	45:13:0000000	Идентификационный номер 766:11/13/1: Условный номер 45-45-01/056/2009-871	Курганская обл., Магурсковский р-н, с. Магурсово, территория АБЗ
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012	тип	значение
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 766:11/13/1: Условный номер 45-45-01/056/2009-871	протяженность	281
Адрес:	Курганская обл., Магурсковский р-н, с. Магурсово, территория АБЗ	единица измерения	в метрах
Основная характеристика (для сооружения):	передающее		
Назначение:	Сооружение - электролиния		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	642857,46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кузмина Екатерина Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Акционерное общество "Варшавское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог", ИНН: 4505200979		
полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия	



Кузмина Е.Ю.

М.П.

Кузмина Е.Ю.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Созужение			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 2
4 сентября 2019г.			
Кадастровый номер:		45:13:0000000:625	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Варгашинское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных даров", ИНН: 4505200979, ОГРН: 1134508000153, контактная информация: 641230, обл Курганская, Варгашинский р-н, рп Варгаша, ул Социалистическая, 184
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45:13:0000000:625-45/068/2019-2 04.09.2019 09:25:42
3	Документы-основания	3.1	Договор о присоединении, Выдан 12.04.2017 Передачный акт, Выдан 12.04.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Мухометов - Завидов
 Подпись: _____ инициалы, фамилия
 М.П. _____





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

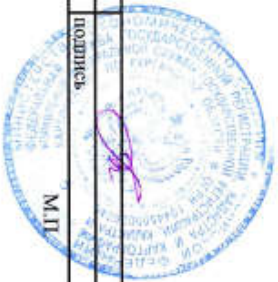
Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
4 сентября 2019г.	Кадастровый номер: 45-13-0000000-626			
Номер кадастрового квартала: 45-13-0000000	Дата присвоения кадастрового номера: 26.06.2012	Инвентарный номер 766: Кадастровый номер (1264) 766-1\1\3\1: Условный номер 45-45-15/003/2009-809	Ранее присвоенный государственный учетный номер: Курганская обл. Мокроусовский р-н, с. Мокроусово, территория асфальтобетонного завода	
Адрес:	Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	длина измерения
		площадь	648,3	в квадратных метрах
Назначение:		Асфальтобетонный завод		
Наименование:		Установка СИ 601		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		2447,93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: производственное. Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Кузнецова Екатерина Юрьевна (представитель правообладателя), правообладатель. Акционерное общество "Варшавское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог", ИНН: 4505200979		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия		
		<i>Кузнецова Е.Ю.</i>		
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
		Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2
4 сентября 2019г.		
Календарный номер:		45:13:000000:626

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Варгашинское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог", ИНН: 45052000979, ОГРН: 1134508000153, контактная информация: 641230, обл Курганская, Варгашинский р-н, рп Варгашин, ул Социалистическая, 184
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45:13:000000:626-45/068/2019-2 04.09.2019 09:41:13
3	Документы-основания	3.1	Договор о присоединении, Выдан 12.04.2017 Перерегистрационный акт, Выдан 12.04.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Иванов И.И.
 Подпись: *Иванов И.И.*
 М.П.
 инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области
подпись и наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
4 сентября 2019г.			
Кадастровый номер:	45:13:020205:66		
Кадастровый номер квартала:	45:13:020205		
Номер кадастрового квартала:	26.11.2007		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, р-н Мокроусовский, северо-восточная часть с. Мокроусово.		
Адрес (местоположение):	20370 +/- 50		
Площадь, м2:	2611841.4		
Кадастровая стоимость, руб:	45:13:000000:873		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов		
Категория земель:	Для производственных целей		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: Для производственных целей. Сведения для заполнения раздела 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Особые отметки:	Кузьмина Екатерина Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Акционерное общество "Варшавское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобилей дпро", ИНН: 4505200979		
Получатель выписки:			

<i>Выписка - выдана</i>	подпись	<i>Выдана 19.09.2019</i>
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

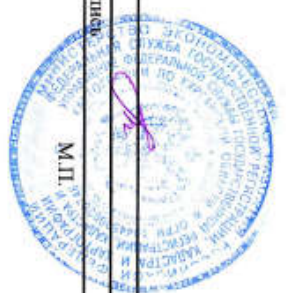


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
4 сентября 2019г.	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:	45:13:020205:66

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Варгашинское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог", ИНН: 4505200979, ОГРН: 1134508000153, контактная информация: Россия, обл Курганская, Варгашинский Р-н, рп Варгашин, ул Социалистическая, 184
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45:13:020205:66-45/068/2019-2 04.09.2019 12:24:41
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт. Выдан 12.04.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор о присоединении. Выдан 12.04.2017
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		не зарегистрировано данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Полное наименование должности: *Сирваншес-Алиевас*



Подпись: *М.П.*

инициалы, фамилия: *Алиевас*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области
Подпись государственного органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

	Здание		
	вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
4 сентября 2019г.			
Кадастровый номер:	45:13:0000000:591		
Номер кадастрового квартала:	45:13:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ижевский номер 766; Условный номер 7661\A\131		
Адрес (местоположение):	Курганская обл., Могорговский р-н, с. Могоргово, Северо-Восточная часть		
Площадь, м ² :	196,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание вспомогательного корпуса АБЗ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2001		
Кадастровая стоимость, руб.:	1164406,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с количеством этажей: 1, в том числе подземных: 1. Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подручатель выписки:	Кузмина Екатерина Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Акционерное общество "Варшавское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобилей", ИНН: 4505200979		

<i>Ижевский - выписка</i>			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значие			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
4 сентября 2019г.			
Кадастровый номер:		45:13:000000:591	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Варташское предприятие по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог", ИНН: 4505200979, ОГРН: 1134508000153, контактная информация: 641230, обл Курганская, Варташский р-н, рп Варташи, ул Социалистическая, 184
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45:13:000000:591-45/060/2019-2 04.09.2019 13:51:12
3	Документы-основания	3.1	Договор о присоединении. Выдан 12.04.2017
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Передаточный акт. Выдан 12.04.2017
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		не зарегистрировано данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности *Супрунов В.А.*



подпись М.П.

инициала, фамилия *Супрунов В.А.*

Копия
Пронумеровано

на *54х мс*

листах 10



ИИ

Приложение: свидетельства, страховые полиса.

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее – Общество) является некоммерческой организацией в форме общественного объединения, зарегистрированной в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 15.02.2007 г. с регистрационным номером 5027023887.

Оценщик: Ческидова Оксана Егоровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4704 № 120459, выдан 23.02.2002 г.
 УВД г.о. Курган

включен в реестр личной РОО: «02» ноября 2010 г., регистрационный № 006977

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «03» ноября 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026755 *

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7706023445
 88 107078 г. Москва, д. 309 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
 Тел: (499) 642-71-25, (499) 261-57-83 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Ческидовой Оксаны Егоровны
(ф.и.о. члена РОО)

о том, что Ческидова Оксана Егоровна
(ф.и.о. члена РОО)

является членом РОО и включен(а) в реестр «02» ноября 2010 г. за регистрационным номером 006977

Добровольно приостановила права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановила права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
 1. №007212-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021,
 2. №001643-1 от 16.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 16.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 ноября 2019 г.
 Дата составления выписки 01 ноября 2019 г.

Исполнительный директор  С.Д. Закин

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-741-071441/19

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-741-071441/19 от 30.09.2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ческидова Оксана Егоровна Паспортные данные: 27.02. № 120459 выдан УВД г.о. Курган 23.02.2002г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действий (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований фидуциарного характера оценщика, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании долгов в судебных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «02» октября 2019 года по «01» октября 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
ФРАНКЛИЗА:	По Договору страхования франшиза не устанавливается.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-741-071441/19 от 30.09.2019г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2 Филиал в Курганской области 64000, РФ, г. Курган, ул. Красная, д. 53, тел. (3522) 43-21-31.

От Страховщика
Меркина Е.Ю.
Должность: Исполнительный директор

 **ИНГОССТРАХ**
Ingostrakh

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-741-052134/19
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-741-052134/19 от «08» июня 2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Агентство независимой экспертизы и оценки" Юридический адрес: 640000, г. Курган, ул. Ленина, д. 5, офис 3006. ИДН: 450117504 ОГРН: 1124361050483 Телефон: 434-111
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования является имущественная ответственность Российской Федерации перед гражданами Российской Федерации, связанная с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда здоровью, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований и установленных оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также правил оценочной деятельности в Российской Федерации, включая федеральные стандарты оценки, иные нормативные правовые акты Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный здоровью Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действий (бездействия), заключенного со Страхователем (трудовой договор) и которые в том числе привели к материальному договору на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании долгов в судебных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности, заключенного со Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «08» июня 2019 года по «08» июня 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
ФРАНКЛИЗА:	По Договору страхования франшиза не устанавливается.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-741-052134/19 от «08» июня 2019 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2 Филиал в Курганской области Начальник филиала территориального управления Е.Ю. Меркина Должность: <u>Исполнительный директор</u>

Договор № 433-741-052134/19 от 08.06.2019 г.

Дата выдачи: 08.07.2019 г.

 **ИНГОССТРАХ**
Ingostrakh

Копия верна 18 ноября 2019г. Бывальцева Н.С.

КОПИЯ ВЕРНА

« 20 » 11 2019 г.

Подпись 

www.ocenka-kurgan.ru

ИНДАНКА ОБЩЕСТВА
ИЛИ ПРЕДПРИИМАТЕЛЬ
г. Курган
Бывальцева
Станиславовна
ИНН 450139071360
ОГРН 1124361050483

186

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007217-2

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

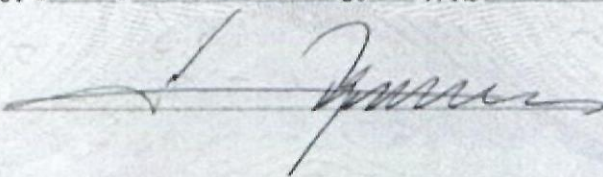
выдан

Ческидовой Оксане Егоровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

Копия верна 18 ноября 2019 г. Бывальцева Н.С.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003685-1

« 16 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

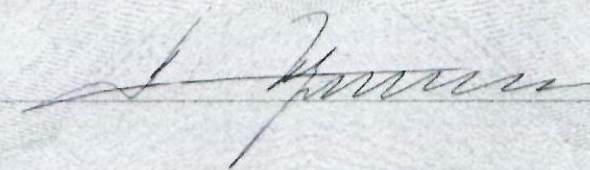
выдан

Ческидовой Оксане Егоровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » февраля 20 18 г. № 50

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » февраля 20 21 г.

АО «Оценка» - Москва, 2017 г. - 84. Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ. Т3 № 1171. Тел.: (485) 726-47-42. www.ocenka.ru

Копия верна 18 ноября 2019 г. Бывальцева Н.С.





Форма № 12-3-4
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля
1998 года №146-ФЗ,

физическому лицу БЫВАЛЬЦЕВА НАТАЛЬЯ СТАНИСЛАВОВНА

пол жен.

дата рождения 18.02.1979

место рождения гор. Курган

и подтверждает постановку физического лица на учет 16.04.2004

в Инспекцию Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Кургану
Курганской области код 4 5 0 1 1

Идентификационный номер
налогоплательщика (ИНН):

4 5 0 1 3 9 0 7 1 3 6 0

Дата выдачи Свидетельства 16.04.2004

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и
предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его
жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место
жительства на территорию, подведомственную другому налоговому органу, изменения
приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Руководитель ИМНС России по
городу Кургану

Вавилов В. Ф.

М.П.

серия 45 № 000502087

копия верна 16.01.2019. [подпись]

Копия верна 18 ноября 2019 г. Бывальцева Н.С.





Форма № Р 6 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Бывальцева Наталья Станиславовна
(фамилия, имя, отчество)

" 22 " августа " 2006 " за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя
(число) (месяц (прописью)) (год)

3 0 6 4 5 0 1 2 3 4 0 0 0 2 8

Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Кургану
(наименование регистрирующего органа)

И.О. Руководителя инспекции ФНС России по г.Кургану



Е.И.Брюханова
(подпись, Ф.И.О.)

М.П.



серия 45 №000821038

Копия верна 16.01.2017. [Подпись]

Копия верна 18 ноября 2019 г. Бывальцева Н.С.



Пронумеровано

на

10 листов

листах

