



Юридический адрес: 610017, г. Киров, Октябрьский проспект, д. 98
Фактический адрес: 610017, г. Киров, Октябрьский проспект, д. 98
т. +7(8332) 78-78-48, +7(8332)78-64-94, т/ф (88332)41-78-48
e-mail: okc43@mail.ru

*Договор оказания услуг по оценке
рыночной стоимости
объектов оценки
№ 551 от 25.11.2019 г.*

ОТЧЕТ № 551/1 ОРС

об оценке рыночной стоимости объектов оценки

**Объект
оценки:**

1. Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.
2. Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.
3. Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.
4. Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.
5. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.

Заказчик:

АО «Российские ипподромы»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»

**Дата
составления
отчета:**

06 декабря 2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	3
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ	7
РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
5.1 Сведения о заказчике	8
5.2 Сведения об оценщике.....	8
РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	10
6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные)	11
РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки	17
8.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)	17
8.3.1 Сведения об имущественных правах.....	17
8.3.2 Информация о наличии обременений	18
8.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
8.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки.....	18
8.3.5 Сведения об износе	30
8.3.6 Сведения об устареваниях.....	32
8.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	33
8.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	33
8.6 Ожидаемые доходы и затраты	33
РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	34
9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов).....	34
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости.	43
9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	45
9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	45
9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	49
РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	53
РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ	54
11.1 Основные этапы проведения процесса оценки.....	54
11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	55
11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для объекта капитального строительства) в рамках сравнительного подхода	59
11.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельного участка) в рамках сравнительного подхода	61
РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	79
12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	79
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	79
РАЗДЕЛ 13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	81
РАЗДЕЛ 14 ПРИЛОЖЕНИЕ	83
14.1. Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки.....	83
14.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)».....	88

РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Согласно ст.9 ФЗ-135 Основанием для проведения оценки является договор оказания услуг по оценке стоимости объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основание для проведения оценки объекта оценки в рамках данного отчета является: Договор № 551 на оказание услуг об оценке рыночной стоимости объектов оценки от 25.11.2019 года.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объекта оценки:

Объект оценки:	1. Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922. 2. Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884. 3. Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953. 4. Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта. 5. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.
Имущественные права на объект(ы) оценки:	Собственность на здание и земельный участок Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».
Наименование правообладателя:	АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807
Балансовая стоимость объекта:	Данные не предоставлены
Установление данных об обременении объекта:	На здания – нет, на земельный участок – сервитут.
Текущее использование объекта оценки:	По назначению

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ с последующими изменениями, в соответствии со Стандартами Российского общества оценщиков, Федеральными стандартами: №1 (ФСО № 1), № 2 (ФСО № 2), № 3 (ФСО № 3), № 7 (ФСО № 7) обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297, № 298, № 299 от 22.06.2015г., №661 от 25.09.2014 г. соответственно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.	Не применялся (мотивированный отказ)	2 753 218	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.	Не применялся (мотивированный отказ)	226 227	Не применялся (мотивированный отказ)
3	Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.	Не применялся (мотивированный отказ)	143 659	Не применялся (мотивированный отказ)
4	Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.	Не применялся (мотивированный отказ)	114 660	Не применялся (мотивированный отказ)

5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.	Не применялся (мотивированный отказ)	3 679 900	Не применялся (мотивированный отказ)
---	--	--------------------------------------	-----------	--------------------------------------

В условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является стоимость, определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Установленная в указанном порядке стоимость объекта оценки признана рекомендуемой для целей оценки.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Описание оцениваемого объекта, источники информации и методы анализа приведены в соответствующих разделах отчета. В состав отчета включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При оценке Оценщик исходил из положения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Имеющиеся ограничения прав описаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления составляет на **25.11.2019 г.:**

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.	2 750 000
2	Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.	230 000
3	Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.	140 000
4	Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.	110 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.	3 680 000

Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки в рамках Отчета приводятся с НДС.

Земельные участки не признаются объектом налогообложения на основании п.2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в задании на оценку и при выполнении условий данного задания. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

Директор ООО
"Оценочно-Консультативный Центр"

А.Н. Пленкин

Оценщик
(Диплом о профессиональной переподготовке ПП
№ 984175, регистрационный № 0052 от 01 февраля 2008 года)

И.Н. Пленкина

06.12.2019 г.

Оценка проведена: ООО «ОКЦ»

РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	<p>1. Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.</p> <p>2. Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.</p> <p>3. Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.</p> <p>4. Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.</p> <p>5. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.</p>				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики определяются на основании документов, представленных Заказчиком (см.Приложения)				
Имущественные права на объект оценки:	Объекты принадлежат на праве собственности АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="619 891 970 947">Права, учитываемые при оценке объекта оценки</td> <td data-bbox="978 891 1461 947">Ограничения (обременения) этих прав</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 958 970 1037">Полное право собственности на здание, на земельный участок</td> <td data-bbox="978 958 1461 1037">Не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки</td> </tr> </table>	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) этих прав	Полное право собственности на здание, на земельный участок	Не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки
	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) этих прав			
Полное право собственности на здание, на земельный участок	Не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки				
Цели и задачи проведения оценки:¹	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки² и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки предполагается использовать для информирования заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки				
Вид стоимости:	Рыночная стоимость				
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)³	25 ноября 2019 г.				
Дата обследования объекта оценки	25 ноября 2019 г.				
Срок проведения оценки:	с 25 ноября 2019 г. по 06 декабря 2019 г.				
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 551 на оказание услуг об оценке рыночной стоимости объектов оценки от 25 ноября 2019 г.				
Балансовая стоимость объекта:	Сведения отсутствуют				
Номер отчета:	№ 555/1 ОРС				
Возможные границы интервала стоимости	Не приводится				
Обязательное условие продажи объекта	Нет				
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<p>- Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.</p> <p>- Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою</p>				

¹ Требование п.21в ФСО №1, п.3 ФСО №2, (ред. от 20.05.2015г.), ст.11 №135-ФЗ (Под целями и задачами оценки, указание которых необходимо в отчете об оценке (ст. 11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности»), обычно подразумевается: вид стоимости и практическое применение результатов оценки, соответственно.

² Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. (п.4 раздела II ФСО №2)

³ Требование п.21е ФСО №1, п.8 ФСО №1 (ред. от 20.05.2015г.) ст.11 №135-ФЗ

	<p>актуальность, составляет 6 месяцев.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными. - Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся с НДС. - В задании на оценку перед оценщиком не требовалось приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. - В проведении оценки объекта оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику. Иные специалисты не привлекались. - Основные допущения и ограничительные условия описаны в Разделе 6 настоящего отчета.
--	---

Иные расчетные единицы

<p>Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)⁴</p>	<p>Данный показатель не рассчитывался</p>
<p>Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:⁵</p>	<p>Данный показатель не рассчитывался</p>
<p>Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях:⁶</p>	<p>В ходе оценки не были выявлены признаки и факты нанесения убытков</p>
<p>Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка:⁷</p>	<p>В ходе оценки не были выявлены признаки и факты наличия экологического загрязнения</p>

⁴ Требование п.9 ФСО №7

⁵ Требование п.9 ФСО №7

⁶ Требование п.9 ФСО №7

⁷ Требование п.9 ФСО №7

РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁸

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка об участии специалиста	Информация о квалификации специалиста
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Пленкин А.Н.	Директор ООО «ОКЦ»
2	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:		
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Пленкина И.Н.	Оценщик ООО «ОКЦ»
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	Пленкина И.Н.	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО),
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	Пленкина И.Н.	включенный в реестр членов РОО
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Пленкина И.Н.	РОО регистрационный № 004109
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Пленкина И.Н.	
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Пленкина И.Н.	
5	Составление отчета об оценке	Пленкина И.Н.	

РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Подписавший настоящий отчет Оценщик (ки) настоящим заявляет, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются личными, независимыми и профессиональными мнениями и заключениями;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с последующими изменениями), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 № 297, № 298, № 299 от 22.06.2015г., №661 от 25.09.2014г. соответственно., стандартам и правилам осуществления оценочной деятельности РОО (СРО РОО).
- Настоящая оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщиком произведена персональная инспекция оцениваемого объекта (ов);
- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

Оценщик

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП
№ 984175, регистрационный № 0052 от 01 февраля 2008 года)

И.Н. Пленкина

⁸ П.8д ФСО №3

РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Российские ипподромы»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1127746402112 от 24.05.2012
Место нахождения и почтовый адрес:	125284, г. Москва, ул. Береговая, д. 22, корп. 1
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7714873807
Код причины постановки на учет (КПП)	771401001

5.2 Сведения об оценщике

Сведения об ОЦЕНЩИКЕ (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика	Пленкин Андрей Николаевич
Место нахождения оценщика	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 15 апреля 2008г., регистрационный № 004281 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@srooo.ru - секретариат orgotdel@srooo.ru - организационный отдел law@srooo.ru - юридический отдел
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 25 марта 2006 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	1. Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00002/9 от 13 января 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2020г. г. Киров, ул. Московская д.25 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
Данные о квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 010052-1 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 010053-2 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 014303-3 от 10.08.2018г
Стаж работы в оценочной деятельности:	13 лет
Сведения о независимости оценщика	- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Организационно правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
Место нахождения (фактическое) и почтовый адрес:	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 8 (8332) 41-78-48
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
Начало хозяйственной деятельности	10.04.2006г.
Место нахождения юридического лица (юр. адрес):	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 41-78-48
Идентификационный номер налогоплательщика:	ИНН 4345131989
Директор:	Пленкин Андрей Николаевич
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00009/19 от 13 октября 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.10.2020 г. г. Киров, ул. Московская д.25
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». - Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Выполняя требование статьи 15.1 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Оценочно-Консультативный Центр» имеет в штате 2-х лиц, являющихся членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».	
ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Пленкина Ирина Николаевна
Местонахождения оценщика	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 25 марта 2008г., регистрационный № 004109 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@sraroo.ru - секретариат orgotdel@sraroo.ru - организационный отдел law@sraroo.ru - юридический отдел
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984175, регистрационный № 0052, 01 февраля 2008 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
Сведения о независимости оценщика	- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица -

	<p>заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности:	<p>1. Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00003/9 от 13 января 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2020г. г. Киров, ул. Московская д.25 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)</p>
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет

РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ⁹

6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.
2. Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки обязательными к применению.
3. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
4. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
5. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Предполагается, что данные о площадях и размерах объекта, основанные на представленной Заказчиком документации, являются достоверными.
7. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
8. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные ценообразующие факторы, которые могли быть замечены. Оценщик не несет ответственности за неточности оценки, которые могли быть следствием скрытых (необнаруженных при визуальном осмотре) и поэтому неучтенных дефектов. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет, иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки.
10. Сведения, полученные Оценщиком (ми) и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения, ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам со стороны Заказчика информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
11. Местоположение оцениваемых объектов, их особенности и состояние документировались на месте.
12. Мнение оценщика (ов) относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые

⁹ Требование п.8В ФСО №3, п.9 ФСО№1, ст.11 №135-ФЗ

могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта и не является гарантией того, что полученная в результате расчетов рыночная стоимость Объекта будет приемлема для будущих контрагентов и партнеров заказчика оценки.

14. В отчете использовалась информация о событиях, произошедших только до даты оценки, что удовлетворяет требованию п.8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

15. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности»).

16. Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

17. Расчеты в рамках проведения оценки Объектов осуществлялись Специалистом с использованием программного продукта «Microsoft Excel». В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.

6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные)

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ¹⁰

Информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм.);

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату составления отчета федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., №661;
- При оценке выполнялись требования Свода стандартов и правил РОО 2015, существующие принципы и методики проведения оценки, гармонизирующие с Международными стандартами оценки (2015) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.
- Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО) предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации в других странах СНГ.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
ССО РОО 1-01-2015	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
ССО РОО 1-02-2015	Цель оценки и виды стоимости
ССО РОО 1-03-2015	Требования к отчету об оценке
ССО РОО 1-04-2015	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
ССО РОО 1-05-2015	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
ССО РОО 1-06-2015	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
ССО РОО 1-07-2015	Оценка недвижимости
ССО РОО 1-08-2015	Оценка бизнеса

¹⁰ Требование п.86 ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ

ССО РОО 1-09-2015	Оценка для целей залога
ССО РОО 1-10-2015	Оценка стоимости машин и оборудования
ССО РОО 1-11-2015	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Оценка выполнена с учетом требований руководящих и методических документов, по оценке недвижимого имущества.

Применяемые понятия и определения

Определение вида оцениваемой стоимости. Понятие рыночной стоимости. Основные принципы оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральном стандарте оценки №2. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

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, 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.

Принцип полезности – рыночную стоимость имеют объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения – рыночная стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения – рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания – величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от него.

Принцип внешнего влияния – рыночная стоимость объекта оценки, а зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия – оцениваемый объект имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного объекта оценки, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования – рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование объекта оценки, это наиболее вероятное использование объекта оценки, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объекта оценки будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются так же следующие виды стоимости объекта оценки:

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целей использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

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.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Наиболее эффективного использования объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации 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.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к аренде на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);¹¹

Понятие **текущего ремонта**¹² связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

Понятие «**модернизация**» связано с изменением морально устаревших короткоживущих и частично долгоживущих элементов (например, перегородок, входов).

Капитальный ремонт связан с заменой или усилением морально устаревших долгоживущих элементов (капитальный ремонт может протекать одновременно с текущим ремонтом и модернизацией).

Реконструкция связана с изменением объемно-планировочных решений здания (сооружения) путем капитальной перестройки.

Под обременением понимают наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. Наиболее распространенные виды ограничения — аренда, ипотека, сервитут, доверительное управление.

Ипотека — это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества

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

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

Имущественные права (property rights) — права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Комбинация этих имущественных прав иногда называется **пучком прав**, присущих собственности на недвижимость. **Имущественные права**, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество¹³.

Недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка — например, деревья и полезные ископаемые, а также все вещи, которые присоединены людьми к участку, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью **недвижимости**. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

Понятие **недвижимое имущество** охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на **недвижимость**. **Недвижимое имущество** — это юридическое понятие, отличное от **недвижимости**, которая является физическим активом. Могут существовать также и потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

К имущественным комплексам в гражданском праве относят прежде всего комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Другими словами - это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в

¹¹ Ст.1 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступающими в силу с 07.03.2012)

¹² Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости Москва: Техносфера, 2011. — 504 с. (стр.56)

¹³ Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (ССО РОО 2010) опубликованы на сайте <http://www.srgoo.ru/index.php?channelid=&cz=AC22A8DB-0C17-4870-989B-9E1F8E7C9417>

системе совокупность имущества. В свою очередь слово "имущественный" происходит от слова "имущество", под которым в зависимости от сферы применения понимаются **не только вещи**, но также и **имущественные права и обязанности**.

Общие положения, регулирующие права собственности и другие вещные права

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. (ст.128 ГК РФ (часть 1)).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Право собственности

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Таким образом, Понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения - физическое обладание этим имуществом, право пользования - возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения - возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом.

Другие вещные права

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статья 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Приобретение права собственности

Оценка проведена: ООО «ОКЦ»

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

1 Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

2 Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

3 При этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

При этом в соответствии со статьями 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном нотариальном удостоверении или государственной регистрации.

Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Важным моментом является то, что в соответствии со статьей 165 ГК РФ, несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Право аренды

Статья 607. Объекты аренды. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщик не использовал подходы и методы оценки, документы, которые бы требовали отражения в настоящем Отчете сведений, дополнительно к тем, что содержатся далее по тексту Отчета.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁴

Для проведения работ по оценке Оценка использовались следующие группы данных:

- информация, которая содержится в документах, предоставленных Заказчиком оценки;
- информация, которая доступна из открытых источников.

8.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки¹⁵

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также устанавливающие количественные и качественные характеристики:	Свидетельства о государственной регистрации права – 4 шт. Выписка из ЕГРН на ЗУ
---	--

Анализ достаточности и достоверности предоставленных данных

Информация, предоставленная Заказчиком, считается достаточной в виду того, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Применительно к данному отчету об оценке принцип достаточности раскрывается следующим образом:

отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, 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);

отчет об оценке содержит в себе достаточную информацию об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка, а также информацию о рынке являющейся существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке (п.12 ФСО №3), перечень которой приведен в разделе 8.1 настоящего отчета, а копии представленной документации, согласно пункту 10 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценка методов оценки и опираясь на содержание п.5 и п.11 ФСО №3, Оценка считает собранную об объекте оценки информацию существенной, достаточной и достоверной.

8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки

Объекты недвижимости принадлежат на праве собственности юридическому лицу.

Право должным образом на дату оценки зарегистрировано.

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Российские ипподромы»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1127746402112 от 24.05.2012
Место нахождения и почтовый адрес:	125284, г. Москва, ул. Береговая, д. 22, корп. 1
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7714873807
Код причины постановки на учет (КПП)	771401001
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены

8.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

8.3.1 Сведения об имущественных правах

Объекты в составе объекта оценки принадлежат на праве собственности АО «Российские ипподромы».

Право собственности

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

¹⁴ Требование п.8ж ФСО №3

¹⁵ Требование Ст.11 ФЗ-135

охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Таким образом, в настоящем отчете производилась оценка объектов недвижимого имущества исходя из права собственности.

8.3.2 Информация о наличии обременений

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)».

В соответствии с нормами Федерального закона Российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. (ст.4 п.1). Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости (ст.7, п.1). В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. (ст.12, п.6)

Право собственности на недвижимое имущество, а также его переход к другим лицам подлежит госрегистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Именно с момента госрегистрации возникает право собственности на недвижимость (п. 1 ст. 131, ст. 219 и п. 2 ст. 223 ГК РФ).

На основании предоставленных выписок из ЕГРН, данных портала Росреестра, ограничение (обременение) права на здание – нет, на земельный участок - сервитут.

8.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки здания не эксплуатируются, земельный участок не используется в соответствии с видом разрешенного использования.

8.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки.

Описание и анализ местонахождения объекта оценки.

В состав объекта оценки входят нежилые здания и земельный участок. Данные о зданиях и земельном участке были получены по данным Заказчика оценки и сайта Росреестра в разделе Портал Оценка проведена: ООО «ОКЦ»

государственных услуг «Публичная кадастровая карта» pkk5.gosreestr.ru, где содержатся сведения об объектах капитального строительства и земельных участках на территории РФ, на основании визуального осмотра объектов оценки, а также по данным предоставленных Заказчиком оценки документов.

Таблица 8.3.4.1 Описание объекта недвижимости – здание конюшни

Наименование	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная.
Наименование здания	здание конюшни
Назначение	производственно-складское, сельскохозяйственное
Использование	на дату осмотра не эксплуатируется
Год постройки	нет данных
Этажность	1
Фундамент	железобетонный
Наружные стены	кирпич
Перегородки	кирпич, дерево
Перекрытия и покрытия	Деревянное утепленное
Кровля	шифер
Полы	цементные
Проемы оконные	деревянные
Проемы дверные	деревянные
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Кадастровый номер	43:40:000000:922
Общая площадь, кв.м	978,4
Техническое состояние здания	удовлетворительное

Данные фотофиксации









Таблица 8.3.4.2 Описание объекта недвижимости – здание склада

Наименование	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная.
Наименование здания	здание склада
Назначение	производственно-складское
Использование	на дату осмотра не эксплуатируется
Год постройки	нет данных
Этажность	1
Фундамент	кирпичный столбчатый
Наружные стены	бревенчатые

Наименование	Значение показателя
Перегородки	бревенчатые
Перекрытия и покрытия	деревянные стропила
Кровля	шифер
Полы	земляные
Проемы оконные	нет
Проемы дверные	деревянные
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Кадастровый номер	43:40:000000:884
Общая площадь, кв.м	134,1
Техническое состояние здания	удовлетворительное

Данные фотофиксации





Таблица 8.3.4.3 Описание объекта недвижимости – здание склада

Наименование	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная.
Наименование здания	здание склада
Назначение	производственно-складское
Использование	на дату осмотра не эксплуатируется
Год постройки	нет данных
Этажность	1
Фундамент	кирпичный столбчатый
Наружные стены	бревенчатые
Перегородки	-
Перекрытия и покрытия	деревянные стропила
Кровля	шифер
Полы	земляные
Проемы оконные	нет
Проемы дверные	деревянные
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Кадастровый номер	43:40:000000:953
Общая площадь, кв.м	69,2
Техническое состояние здания	удовлетворительное

Данные фотофиксации



Таблица 8.3.4.4 Описание объекта недвижимости – сарай для сена

Наименование	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Кировская область, г.Киров, с.Бахта.
Наименование здания	сарай для сена
Назначение	производственно-складское
Использование	на дату осмотра эксплуатируется
Год постройки	нет данных
Этажность	1
Фундамент	кирпичный столбчатый
Наружные стены	дерево
Перегородки	-
Перекрытия и покрытия	деревянные стропила
Кровля	шифер
Полы	земляные
Проемы оконные	-
Проемы дверные	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Кадастровый номер	нет
Общая площадь, кв.м	260
Техническое состояние здания	неудовлетворительное

Данные фотофиксации





Рисунок 8.3.4.1 План-схема расположения зданий на снимке территории

Оцениваемые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 43:40:000000:64

Таблица 8.3.4.5 – Описание земельного участка

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Местоположение	Кировская область, г.Киров.	- Выписка из ЕГРН; - http://pkk5.rosreestr.ru/
Объект права	Земельный участок	
Кадастровый квартал	43:40:000000	
Кадастровый номер	43:40:000000:64	
Площадь	527878 кв.м.	
Кадастровая стоимость	80 604,48 руб.	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	- Выписка из ЕГРН; - http://pkk5.rosreestr.ru/
Разрешенное использование по документу	для сельскохозяйственного использования	
Фактическое использование	Не используется по назначению. Земельный участок не освоен.	
Топография, геология	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям с/х производства	
Обеспеченности инженерными сетями	Есть возможность подключения к электросетям	
Наличие улучшений (зданий, сооружений)	нет	
Неблагоприятные условия окружающей среды	Специфические источники загрязнения отсутствуют	

На публичной кадастровой карте земельный участок без координат границ.

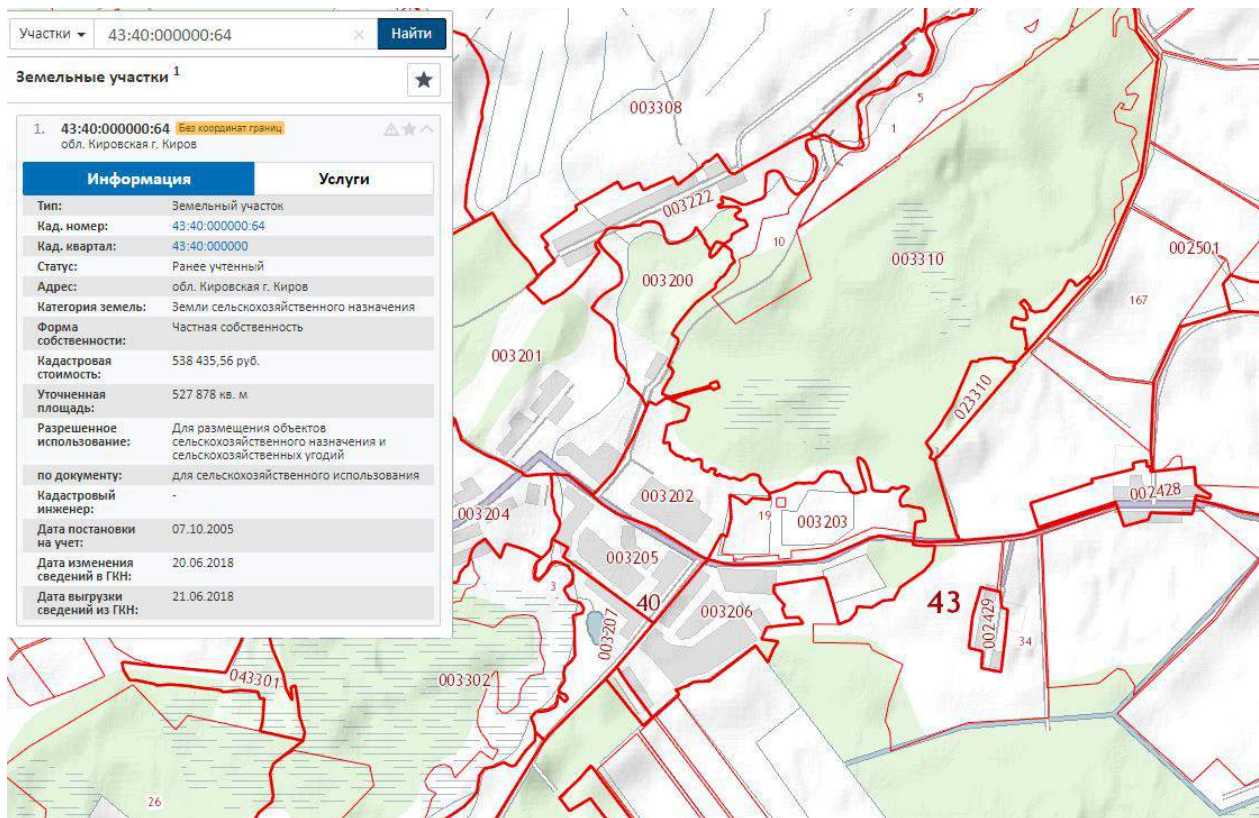


Рисунок 8.3.4.2. Сведения об объекте. Источник: <http://pk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.59923289&z=3&text=43%3A40%3A000146%3A590&type=1&app=search&opened=1>

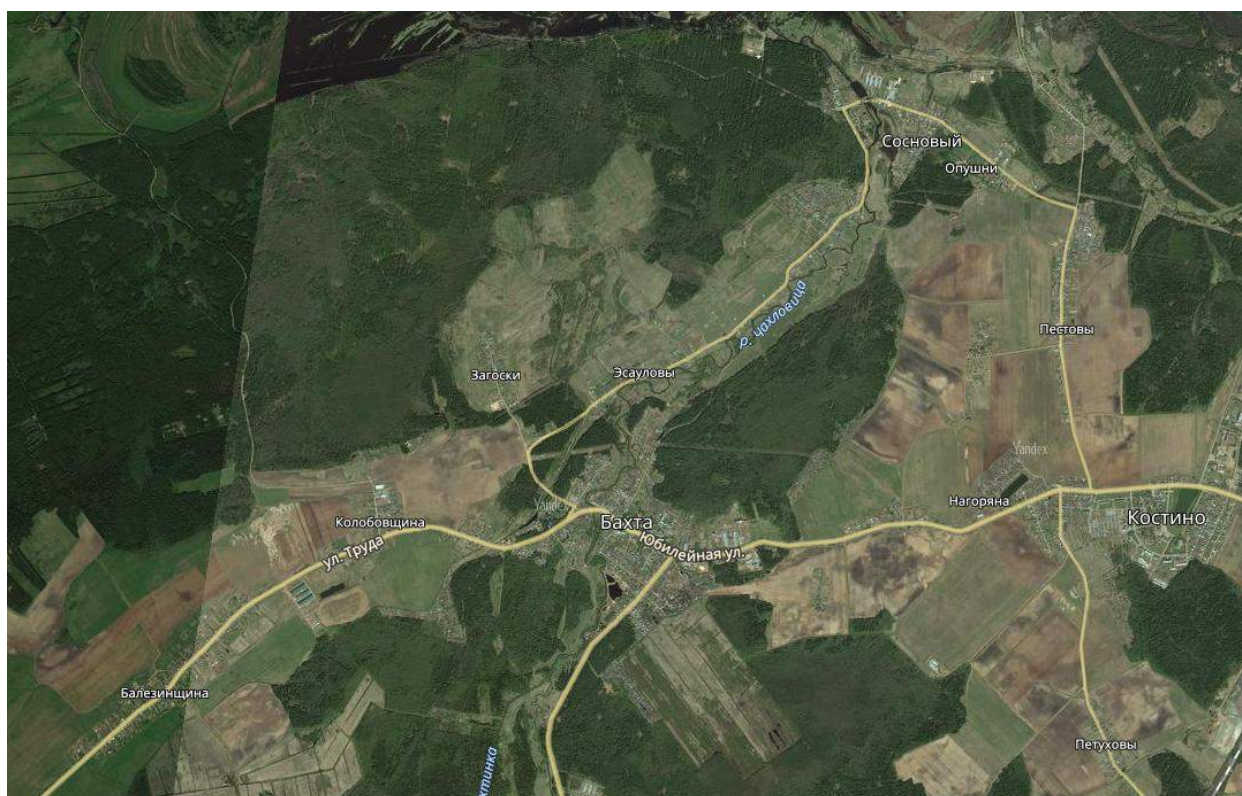


Рисунок 8.3.4.3. Расположение и окружение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/maps/46/kirov/?ll=49.592177%2C58.586242&z=16&l=sat%2Cskl>

Ниже представлены фотографии объекта оценки, сделанные во время осмотра. Осмотр производился в светлое время суток.



Фото 1. Территория земельного участка



Фото 2. Территория земельного участка



Фото 3. Территория земельного участка



Фото 4. Территория земельного участка

Таблица 8.3.4.6- Описание месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная
Транспортная доступность	Автомобиль, автобус
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Подъездные пути	Подъезд к участку возможен с ул. Лесная
Расстояние до остановки	350 м. Остановка общественного транспорта «Амбулатория»
Объекты инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Имеются
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Тип дорожного покрытия – асфальт, грунтовая дорога, дорожные плиты
Дополнительная существенная информация	Не выявлена



Рисунок 8.3.4.4 –Фрагмент карты <http://maps.yandex.ru/>

8.3.5 Сведения об износе

Эксплуатируемые здания подвергаются различным внешним (главным образом природным) и внутренним (технологическим и функциональным) воздействиям. Конструкции изнашиваются, стареют, разрушаются, вследствие чего эксплуатационные качества зданий ухудшаются, и с течением времени они перестают отвечать своему назначению. Преждевременный износ недопустим, так как нарушает условия деятельности и быта людей, использующих эти здания.

Долговечность — это время, в течение которого эксплуатационные качества здания сохраняются на проектном, нормативном или общепринятом уровне. Различают физическую и функциональную долговечность и обратные им понятия — физический износ и функциональное устаревание (в системе ТОРиР зданий вместо «функциональное устаревание» используется термин «моральный износ»).

Физическая долговечность зависит от физико-технических характеристик конструкции: прочности, трещиностойкости, тепло- и звукоизоляции, герметичности и других параметров. Она определяется сроком службы несменяемых при капитальном ремонте конструкций: фундаментов, стен, перекрытий.

Функциональная долговечность зависит от соответствия здания по размерам, благоустройству, архитектуре и другим технико-экономическим показателям современным требованиям.

Накопленный износ — уменьшение стоимости здания под воздействием внутренних (физических и функциональных) и внешних (экономических) факторов.

Физический износ конструктивных элементов и инженерного оборудования – это потеря ими своих первоначальных физических (прочность, жесткость, теплозащита, звукоизоляция и др.) и технико-экономических качеств под воздействием эксплуатационных нагрузок и сил природы.

Предполагается, что физический износ здания с годами увеличивается. Фактически в результате капитального и текущего ремонтов темпы роста физического ремонта снижаются.

Анализ обследования зданий показал, что износ как зданий в целом, так и отдельных их элементов происходит наиболее интенсивно в первый период эксплуатации (20 – 30 лет) и после 90 – 100 лет.

Процесс износа включает следующие периоды:

1. Период I – в пределах 25% нормативного срока службы – приработка, деформация, повышенный износ; на этот период распространяется гарантия, выдаваемая строителями на два года, в течение которого накапливаются необратимые деформации, приводящие к медленному разрушению материала;

2. Период II - в пределах 50% нормативного срока службы – нормальная эксплуатация и медленный износ, во время которого накапливаются необратимые деформации, приводящие к медленному разрушению материала;

3. Период III - в пределах 25% нормативного срока службы – ускоренный износ, когда в следствии накапливаемых повреждений и разрушений он достигает критического значения (около 80%) и возникает вопрос о разборке здания;

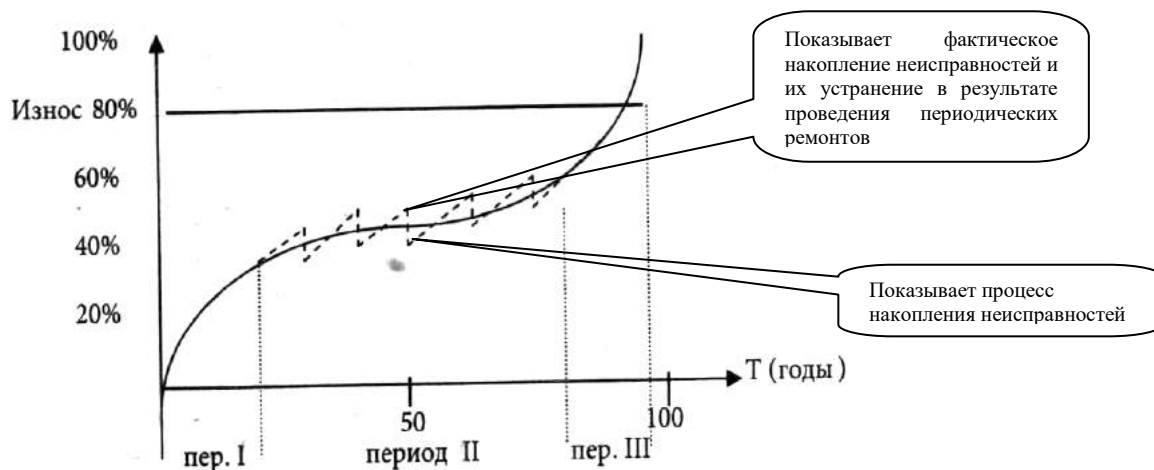


Рисунок 8.3.5.1 Периоды накопления зданием физического износа¹⁶

Физический износ конструктивных элементов в укрупненных показателях и характеристика их состояния приведены ниже.

Таблица 8.3.5.1 Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий¹⁷

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные высотой более 5-ти этажей	150
II	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
III	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные; здания крупнопанельные их 3-х слойных панелей высотой до 5 этажей, перекрытия железобетонные	100
IV	Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	90

Таблица 8.3.5.2. Критерии оценки технического состояния зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восст. стоимости
0 – 20	хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами	До 10

¹⁶ Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т.Александров, В.Д.Ардзинов. М.: - Стройинформиздат. – 582 с.: (стр.127)

¹⁷ Сроки службы зданий: методические указания к самостоятельной работе / М.В. Арискин; под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 14 с.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восст. стоимости
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	15 – 30
41 – 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	40 – 80
61 - 80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90 -120
81 – 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Таблица 8.3.5.3 - Сведения о физическом износе объекта недвижимости (их составных частей)

№ п/п	Наименование объекта	Оценка технического состояния объектов (здания), экспертно ¹⁸ , в соотв. с Табл. 8.3.5.2 / состояние отделки
1	Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.	удовлетворительное
2	Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.	удовлетворительное
3	Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.	удовлетворительное
4	Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.	неудовлетворительное

8.3.6 Сведения об устареваниях

Устаревание - потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.¹⁹

Введенный в оценке недвижимости термин **«функциональное устаревание»** выражает невыполнение объектом современных функций, т.е. следующих основных эксплуатационных качеств (характеристик) зданий и сооружений:

- Соответствие назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п;
- Наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и т.п.
- Надежность при эксплуатации: прочность, жесткость, устойчивость, долговечность, пожарная безопасность, огнестойкость, теплозащита, водонепроницаемость и т.п;
- Экология объекта оценки: экологическая внутренняя и внешняя чистота объекта, наличие современной технологии эксплуатации, соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- Внешний вид, соответствующий современным архитектурным, эргономическим и эстетическим требованиям;
- Эффективность застройки земельного участка.

Экономическое устаревание отражает влияние на объект внешних факторов и поэтому характеризует свойства внешней (к объекту оценки) среды.

¹⁸ Что подтверждается данными интервьюирования Заказчика оценки касаясь вопроса состояния объектов оценки на дату оценки

¹⁹ Словарь оценщика. (<http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=413>)



Рисунок 8.3.6.1 Схема внутренних (определяющих экономическое устаревание объекта оценки) и внешних (определяющих функциональное устаревание объекта оценки) факторов устаревания объекта

Оценщик не выявил несоответствия объемно-планировочных решений строительных конструкций, инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу объектов, поэтому функциональное устаревание в данной работе не выявлено.

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается неблагоприятными факторами, внешними по отношению к недвижимости, и считается неустранимым.

Неблагоприятные внешние факторы (рыночные, законодательные, окружающей инфраструктуры и др.) оказывают негативное влияние на недвижимость в целом, поэтому объектами оценки экономического устаревания также являются, как правило, здания и сооружения в целом, а не отдельные их элементы. Экономическое устаревание определяется стоимостью воспроизводства недостающих, устаревших или избыточных объектов (частей объектов), с одной стороны, и убытков — с другой. Под убытками подразумеваются потеря чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости или дополнительные эксплуатационные затраты на избыточные улучшения. Поскольку генерируемый недвижимостью чистый операционный доход распределяется между улучшениями и земельным участком, а экономическое устаревание традиционно относят только к улучшениям, при определении экономического устаревания капитализируется та часть потери дохода, которая относится к улучшениям.

Экономическое устаревание в данной работе не выявлено.

Общепринято считать, что земельный участок – не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физический износ и устаревания не учитываются.

Поскольку потребительские свойства земельного участка с течением времени не изменяются, в бухгалтерском учете на основании п. 17 ПБУ 6/01 он не подлежит амортизации.

Согласно п. 2 ст. 256 НК РФ установлено, что земля не подлежит амортизации. Расходы на приобретение в собственность земельных участков учитываются в порядке, установленном ст. 264.1 НК РФ.

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

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

8.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

8.6 Ожидаемые доходы и затраты

Объект оценки представляет собой коммерческую недвижимость, имеет текущее использование – многофункциональное, часть помещений используется в качестве банка, размещения образовательных учреждений, предполагается коммерческое использование. Объект не предполагает снос, но в то же время возможна реконструкция. В то же время выявить и спрогнозировать реальный уровень дохода не представляется возможным, поскольку в условиях нестабильной экономической ситуации сдача в аренду объектов трудно прогнозируема.

РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ²⁰

9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов)

Анализ состояния рынка недвижимого имущества в различных городах России, характера движения цен на недвижимость показывает, что факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на четыре группы, отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- факторы, связанные со стадиями развития рынка недвижимости;
- факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Таблица 9.1.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.

Описание макроэкономических факторов

Обзор мировой экономики – сентябрь 2019 года²¹

Организация экономического сотрудничества и развития заявила, что глобальная экономика может ослабнуть до темпов, невиданных после финансового кризиса, поскольку последствия торговой войны администрации Трампа и Brexit подрывают доверие и инвестиции.

По данным организации, глобальный экономический рост, вероятно, замедлится до 2,9% в 2019 году и до 3% в 2020 году, что является самым низким годовым темпом роста после финансового кризиса 2008 года. Торговая война между США и Китаем, а также другая торговая напряженность "ставят под угрозу перспективы роста", добавила группа.

Экономический рост в США замедлится до 2% в следующем году, прогнозирует ОЭСР. Для сравнения, администрация Трампа нацелена на ежегодный рост ВВП на уровне 3%.

Последний прогноз ОЭСР - это снижение прогноза группы на 2018 год о том, что в 2019 году мировой экономический рост достигнет 4%, пишет главный экономист ОЭСР Лоуренс Бун в своем блоге. Торговые споры между США и Китаем, Европой и другими странами приводят к тому, что некоторые компании откладывают инвестиции в новое оборудование или наем, в то время как производство в США впало в рецессию, несмотря на обещания президента Дональда Трампа оживить сектор.

«Требуется срочный ответ, в противном случае мы рискуем оказаться застрявшими в длительном периоде низкого роста, основной удар которого будет ощущаться в первую очередь наиболее уязвимыми», - пишет Бун.

По мнению ОЭСР, перспективы экономического роста были пересмотрены в сторону понижения практически для всех стран G20. G20 включает в себя ЕС и 19 других стран, в том числе США, Канаду, Китай, Россию и Мексику.

Торговая война между США и Китаем "окажет значительное влияние на глобальную активность и торговлю в течение следующих двух лет", отмечается в докладе.

²⁰ П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

²¹ Статья «Обзор мировой экономики - сентябрь 2019 года» опубликованная на сайте <http://www.ereport.ru/reviews/rev201909.htm>

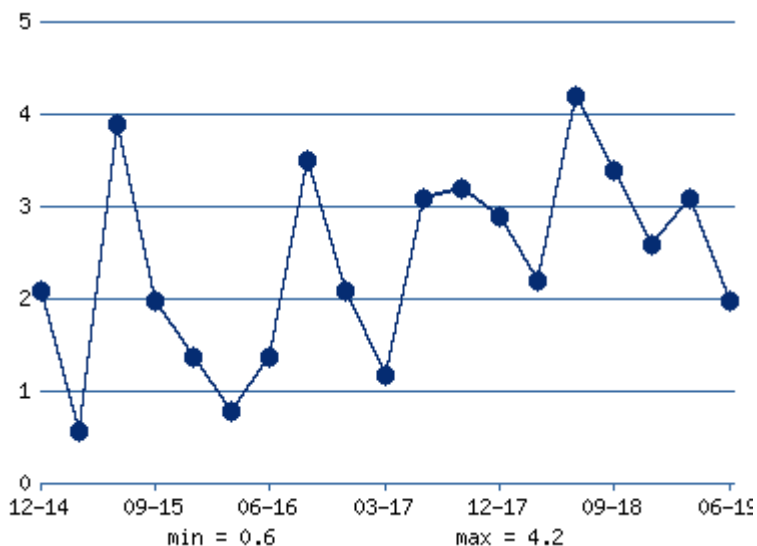
«В целом, меры США и Китая могут снизить рост мирового ВВП на 0,3-0,4 процентных пункта в 2020 году и на 0,2-0,3 процентных пункта в 2021 году», - говорится в докладе. «Китай и Соединенные Штаты больше всего пострадают от этих потрясений».

Экономика США

Экономика США росла скромными 2% в годовом исчислении во втором квартале, темпами резко ниже, чем 3%-ные темпы роста, наблюдавшиеся в прошлом году. Многие аналитики полагают, что рост продолжит замедляться в ближайшие кварталы, поскольку глобальная слабость и растущая торговая напряженность оказывают негативное влияние.

Министерство торговли сообщило, что за апрель-июнь рост валового внутреннего продукта, общего объема производства товаров и услуг в экономике, снизился с 3,1% в первом квартале.

Темпы роста ВВП США, % в пересчете на годовые темпы



В текущем квартале аналитики полагают, что ВВП, вероятно, будет расти такими же скромными темпами в 2%, и они прогнозируют аналогичные результаты в последнем квартале. Ожидается, что в течение года ВВП вырастет примерно на 2,2%, по сравнению с сильным 2,9% приростом в прошлом году, который был лучшим показателем с 2015 года.

Промышленное производство в США в августе подскочило на 0,6%, что стало самым большим ростом за год, сообщает Федеральная резервная система. Объем производства в июле был пересмотрен до 0,1%-ного снижения по сравнению с предыдущей оценкой снижения на 0,2%. Уолл-стрит ожидала отскок на 0,4%, согласно опросу MarketWatch.

Увеличение произошло в основном за счет роста добычи полезных ископаемых, в том числе добычи нефти и газа. Добыча полезных ископаемых подскочила на 1,4%, почти полностью остановив падение на 1,5% в предыдущем месяце. Производство коммунальных услуг выросло на 0,6%.

Производство в обрабатывающей промышленности также восстановилось в августе, увеличившись на 0,5% после падения на 0,4% в июле. Выпуск автомобилей и запчастей в августе упал на 1% после роста на 0,5% в предыдущем месяце. Без учета автомобилей производство выросло на 0,6%. Загрузка производственных мощностей выросла до 77,9% в августе, самого высокого показателя с марта.

Торговый дефицит США увеличился в августе впервые за три месяца, поскольку экспорт увеличился, а импорт увеличился. Политически чувствительный разрыв с Китаем в торговле товарами сократился.

Министерство торговли заявило, что разрыв между тем, что США покупают, и тем, что они продают за границу, вырос на 1,6% до 54,9 млрд долларов с 54 млрд долларов в июле. Дефицит сократился в июне и июле. Но это все еще в течение года, несмотря на попытки президента Дональда Трампа снизить его путем введения налогов на импорт и ведения торговой войны с Китаем.

Экспорт вырос в августе на 0,2% до 207,9 млрд долларов. Импорт увеличился на 0,5% до 262,8 млрд долларов, благодаря значительному увеличению поставок сотовых телефонов, для которых запланированы новые тарифы в декабре в рамках противостояния с Китаем. С января по август дефицит вырос на 7% до 428,7 млрд долларов с 400,4 млрд долларов годом ранее. Дефицит товаров с Китаем в августе снизился на 3,1% до 31,8 млрд долларов, а в этом году снизился на 11,4%.

Потребительские цены в США в сентябре не изменились, а базовая инфляция отступила, что подтверждает ожидания того, что Федеральный резерв снизит процентные ставки в октябре в третий раз в этом году на фоне рисков для экономики из-за торговой напряженности.

Министерство труда заявило, что единый индекс потребительских цен в сентябре был самым слабым показателем с января, и рост цен на продукты питания и арендную плату был компенсирован снижением цен на энергоносители и поддержанные легковые и грузовые автомобили. Индекс потребительских цен вырос на 0,1% в августе. За 12 месяцев по сентябрь индекс потребительских цен вырос на 1,7% после повышения на ту же величину в августе.

Экономисты, опрошенные агентством Reuters, прогнозировали рост индекса потребительских цен в сентябре на 0,1% и рост на 1,8% в годовом исчислении. Базовая инфляция замедлилась в сентябре после

значительного роста за последние три месяца. За исключением летучих компонентов продуктов питания и энергетических товаров, индекс потребительских цен вырос на 0,1% после роста на 0,3% в течение трех месяцев подряд.

Так называемый базовый индекс потребительских цен сдерживался умеренным ростом расходов на здравоохранение, а также снижением цен на одежду, новые автомобили и связь. За 12 месяцев по сентябрь базовый индекс потребительских цен вырос на 2,4%, что соответствует росту в августе.

Министерство труда сообщило, что безработица достигла нового 50-летнего минимума в сентябре, хотя количество несельскохозяйственных рабочих мест выросло всего на 136000, поскольку экономика приближается к полной занятости.

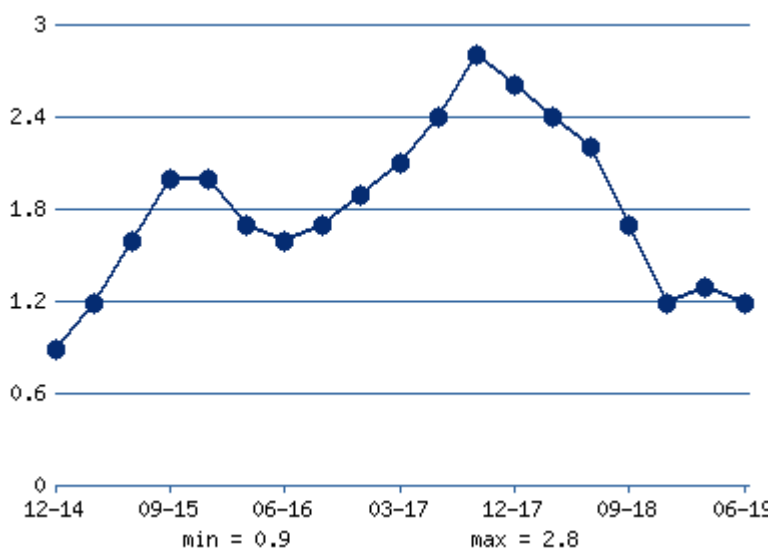
Уровень безработицы снизился на 0,2 процентного пункта до 3,5%, что соответствует уровню, который наблюдался в последний раз в декабре 1969 года. Более всеобъемлющий показатель, включающий отчаявшихся найти работу и неполностью занятых, также упал, снизившись на 0,3 процентных пункта до 6,9%, что соответствует самому низкому уровню за почти 19 лет и совсем чуть-чуть выше рекордного минимума в 6,8%.

Экономика стран Европейского союза

Сезонно скорректированный ВВП вырос на 0,2% как в зоне евро (EA19), так и в EU28 во втором квартале 2019 года по сравнению с предыдущим кварталом, согласно оценке, опубликованной Евростатом, статистическим бюро Европейского союза. В первом квартале 2019 года ВВП вырос на 0,4% в зоне евро и на 0,5% в ЕС28.

По сравнению с тем же кварталом прошлого года, с учетом сезонных колебаний ВВП вырос на 1,2% в зоне евро и на 1,4% в ЕС-28 во втором квартале 2019 года, после +1,3% и +1,6% соответственно в предыдущем квартале.

Темпы роста ВВП Еврозоны, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Согласно оценкам Евростата, в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года промышленное производство с учетом сезонных колебаний упало на 0,4% в зоне евро (EA19) и на 0,1% в EU28. В июне 2019 года промышленное производство упало на 1,4% как в еврозоне, так и в ЕС28. В июле 2019 года по сравнению с июлем 2018 года промышленное производство сократилось на 2,0% в зоне евро и на 1,2% в странах ЕС28.

Первая оценка экспорта товаров из Еврозоны (EA19) в остальной мир в июле 2019 года составила 206,5 млрд евро, увеличившись на 6,2% по сравнению с июлем 2018 года (194,5 млрд евро). Импорт из остального мира составил 181,7 млрд евро, увеличившись на 2,3% по сравнению с июлем 2018 года (177,6 млрд евро). В результате в зоне евро в июле 2019 года было зафиксировано положительное сальдо в торговле товарами с остальным миром на 24,8 млрд евро по сравнению с +16,9 млрд евро в июле 2018 года. Торговля в зоне евро выросла до 165,6 млрд евро в июле 2019 года, что на 1% больше, чем в июле 2018 года.

Первая оценка экспорта товаров из стран ЕС-28 в июле 2019 года составила 181,2 млрд евро, что на 6,1% больше, чем в июле 2018 года (170,8 млрд евро). Импорт из остального мира составил 181,3 млрд евро, увеличившись на 6,3% по сравнению с июлем 2018 года (170,6 млрд евро). В результате ЕС-28 зарегистрировал дефицит торговли товарами с остальным миром в июле 2019 года на 0,1 млрд евро по сравнению с положительным сальдо в размере 0,2 млрд евро в июле 2018 года. Торговля внутри ЕС-28 выросла до 296,8 млрд евро в июле 2019 года, +2% по сравнению с июлем 2018 года.

Годовая инфляция в Еврозоне составила 0,9% в сентябре 2019 года по сравнению с 1,0% в августе, согласно предварительной оценке Евростата. Что касается основных компонентов инфляции в Еврозоне, то в сентябре цены на продовольствие, алкоголь и табак росли самыми высокими темпами (1,6% по сравнению с 2,1% в августе), за которыми следуют услуги (1,5% по сравнению с 1,3% в августе), неэнергетические промышленные товары (0,3%, стабильные по сравнению с августом) и энергетические товары (-1,8%, по сравнению с -0,6% в августе).

Уровень безработицы в Еврозоне (EA19) с учетом сезонных колебаний составил 7,4% в августе 2019 года по сравнению с 7,5% в июле 2019 года и с 8,0% в августе 2018 года. Это самый низкий показатель, зарегистрированный в зоне евро с мая 2008 года. Уровень безработицы в ЕС-28 в августе 2019 года этот показатель составлял 6,2%, тогда как в июле 2019 года он составлял 6,3%, а в августе 2018 года - 6,7%. Это самый низкий показатель, зарегистрированный в ЕС-28 с начала подсчета безработицы в ЕС в январе 2000 года.

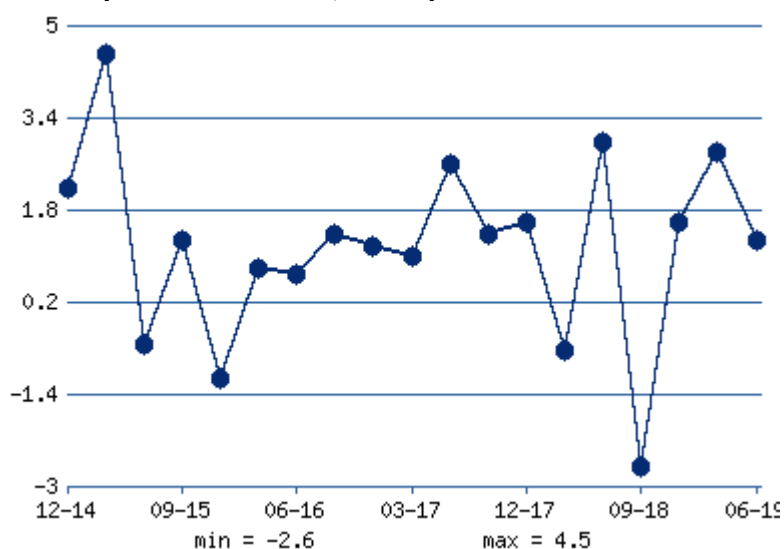
По оценкам Евростата, 15,432 миллиона мужчин и женщин в ЕС-28, из которых 12,169 миллиона в зоне евро, были безработными в августе 2019 года. По сравнению с июлем 2019 года число безработных сократилось на 111 000 в ЕС-28 и на 115 000 в зоне евро. По сравнению с августом 2018 года число безработных сократилось на 1,189 миллиона в 28 странах ЕС и на 960 000 в зоне евро.

Экономика Японии

По данным Японского центра экономических исследований, реальный валовой внутренний продукт Японии в августе вырос на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем, получая выгоду от иностранного потребления.

Правительство сообщает, что промышленное производство в Японии упало на 1,2 процента по сравнению с предыдущим месяцем в августе, что стало первым снижением за два месяца. Аналитики, опрошенные Nikkei Business Daily, в среднем прогнозировали снижение на 0,5%, а в июле последовало повышение на 1,3%.

Темпы роста ВВП Японии, % в пересчете на годовые темпы



Министерство экономики, торговли и промышленности понизило базовую оценку, заявив, что промышленное производство "в последнее время выглядит слабо". Министерство промышленности сообщило, что индекс производства на фабриках и рудниках составил 101,5 против базового показателя 2015 года, равного 100. Производители ожидают, что промышленное производство восстановится на 1,9% в сентябре и упадет на 0,5% в октябре, показал опрос, проведенный министерством.

Дефицит торгового баланса Японии сократился до 136,3 млрд иен в августе 2019 года с 448,1 млрд иен в том же месяце годом ранее по сравнению с ожиданиями рынка относительно разрыва в 356 млрд иен. Экспорт сократился на 8,2 процента, девятый месяц подряд, в то время как импорт упал на 12 процентов, поскольку неопределенность торговой политики продолжает сдерживать активность.

Согласно опубликованным данным, базовая потребительская инфляция в Японии замедлилась до нового двухлетнего минимума в августе из-за снижения стоимости нефти и слабого экономического роста, что усугубляет растущие проблемы Банка Японии в достижении неувливаемого целевого показателя в 2 процента.

Общенациональный базовый индекс потребительских цен (ИПЦ), который включает в себя нефтепродукты, но исключает цены на свежие продукты питания, вырос в августе на 0,5 процента по сравнению с годом ранее, что соответствует среднему прогнозу рынка, и замедлился с 0,6 процента в июле. Это был самый медленный темп роста с июля 2017 года, когда индекс вырос на 0,5 процента.

В соответствии с текущими прогнозами, сделанными в июле, Банк Японии ожидает, что базовая потребительская инфляция достигнет 1,0 процента в текущем финансовом году, который должен завершиться в марте 2020 года, и не достигнет своего 2-процентного целевого показателя в следующие два года.

Согласно данным правительства, уровень безработицы в Японии не изменился по сравнению с предыдущим месяцем и составил 2,2 процента в августе, оставаясь на самом низком уровне за 26 лет на фоне хронической нехватки рабочей силы из-за быстро стареющего населения страны. По данным Министерства внутренних дел и коммуникаций, число занятых на работе в отчетном месяце составило рекордные 67,51 миллиона человек, из которых 30,02 миллиона составляли женщины, что является вторым по величине показателем с момента начала получения сопоставимых данных в 1953 году.

Правительственный чиновник сообщил, что рынок труда находится в состоянии, близком к «полной занятости», поскольку уровень безработицы с января 2018 года колебался между 2,2 процента и

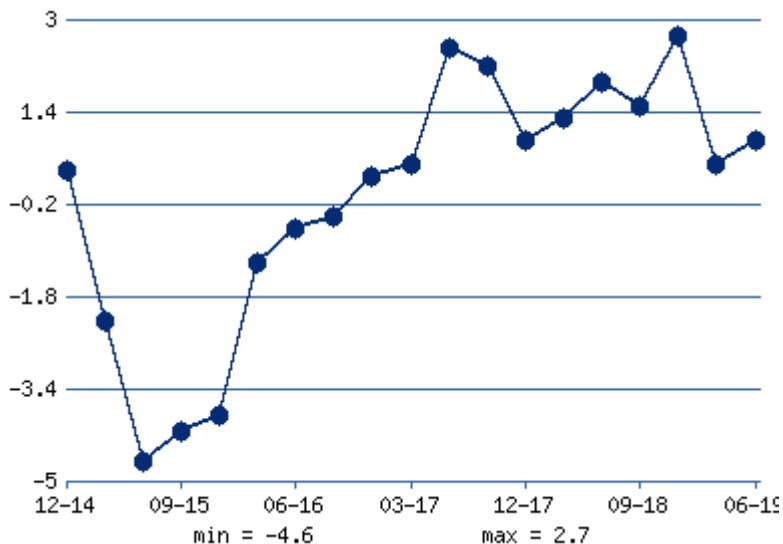
2,5 процента. Отдельные данные Министерства здравоохранения, труда и социального обеспечения показали наличие рабочих мест. Соотношение составило 1,59 также не изменилось с июля. Соотношение означает 159 вакансий на каждые 100 соискателей.

Экономика России

Рост валового внутреннего продукта (ВВП) в России ускорился до 1,1 процента в годовом исчислении в первые восемь месяцев 2019 года с 0,9-процентного роста в январе-июле, сообщило Министерство экономического развития России. В августе ВВП России вырос на 1,6 процента, а экономический рост продолжал восстанавливаться после слабой динамики в первой половине года, говорится в ежемесячном отчете о деловой активности в министерстве.

Тем не менее, по данным министерства, августовский показатель был ниже июльского показателя в 1,8 процента, объясняя рост цен в июле главным образом устойчивым ростом промышленности. Согласно оценке министерства, значительный положительный вклад в темпы роста ВВП в 0,6 процентного пункта в августе внесли промышленное производство и еще 0,1 процентного пункта в сельском хозяйстве.

Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Ранее российский центральный банк заявил, что снизил прогноз роста ВВП на 2019 год до 0,8-1,3 процента с предыдущих 1,0-1,5 процента из-за слабой экономической активности, наблюдаемой с начала года.

Рост промышленного производства в России увеличился до 2,9 процента в годовом исчислении в августе 2019 года с 2,8 процента в предыдущем месяце, опередив рыночные ожидания на 2,2 процента. Производство росло более быстрыми темпами: добыча сырья (3,1% против 3,0%); производство и распределение электроэнергии, газа (2,1 процента против 1,7 процента); и распределение воды, канализации (4,1 процента против 1,6 процента). Между тем, производство в обрабатывающей промышленности выросло на 2,7 процента по сравнению с 2,8 процента в июле. Промышленное производство в России выросло на 2,5 процента в августе 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 11,22 млрд долларов США в июле 2019 года с 13,12 млрд долларов США в соответствующем месяце прошлого года. Это самый низкий профицит торгового баланса с октября 2017 года, поскольку экспорт упал четвертый месяц подряд на 2,6 процента в годовом исчислении до 33,44 миллиарда долларов США. Отгрузки сократились в страны дальнего зарубежья (-5,1 процента), в то время как поставки в страны СНГ выросли на 13,2 процента. Между тем, импорт вырос на 4,7 процента до 22,22 миллиарда долларов США, чему способствовали закупки как из стран дальнего зарубежья (+ 4,1 процента), так и из стран СНГ (+ 9,9 процента).

Годовой уровень инфляции в России снизился до 4 процентов в сентябре 2019 года с 4,3 процента в предыдущем месяце и ниже рыночных ожиданий в 4,1 процента. Это был самый низкий уровень инфляции с ноября 2018 года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены снизились как на продукты питания (4,6 процента против 5,0 процента в августе), так и на непродовольственные товары (3,4 процента против 3,5 процента), в то время как цены на услуги также снизились (4,0 процента против 4,4 процента). Годовой уровень базовой инфляции снизился до 9-месячного минимума в 4,0 процента в сентябре с 4,3 процента в предыдущем месяце.

В месячном исчислении потребительские цены снизились на 0,2 процента, как и в предыдущем месяце, и по сравнению с рыночными ожиданиями снижения на 0,1 процента. Стоимость продуктов питания продолжала снижаться (-0,4 процента против -0,9 процента), а цены на услуги упали (-0,2 процента против 0,2 процента). Между тем, инфляция была незначительной для непродовольственных товаров (на 0,2 процента).

Уровень безработицы в России снизился до рекордно низкого уровня в 4,3 процента в августе 2019 года с 4,5 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 4,4 процента. Число безработных сократилось на 106 тыс. до 3,258 млн. человек. в августе с 3,344 млн. человек в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 248 тысяч с 3,506 млн. человек. Между

тем, зарегистрированная безработица составила 0,712 млн., что ниже июльских 0,727 млн., но выше прошлогодних 0,679 млн.

Реальная заработная плата в России выросла на 3 процента по сравнению с предыдущим годом в августе 2019 года, как и в предыдущем месяце, и соответствует ожиданиям рынка. Средняя номинальная заработная плата выросла на 7,4 процента до 45 100 рублей, а годовая инфляция составила 4,3 процента, что является самым низким с декабря 2018 года.

Социально-экономическое положение Кировской области в январе-августе 2019 года²²

Промышленное производство

В январе-августе 2019 года индекс промышленного производства в области составил 104,4% к соответствующему периоду прошлого года. В том числе выпуск продукции обрабатывающих производств в сопоставимых ценах вырос к уровню января-августа прошлого года на 5,2%, объем работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 38%. Объем работ в энергетическом комплексе снизился на 5,9%, добыча полезных ископаемых – на 9,7%.

Предприятиями области отгружено промышленной продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 180,1 млрд. рублей, что в текущих ценах составляет 107,6% к аналогичному периоду 2018 года.

Добыча полезных ископаемых в январе-августе 2019 года занимала 0,8% в объеме производства промышленной продукции области. Индекс производства составил 90,3% к аналогичному периоду прошлого года.

Добыча нефти снизилась на 12,5% к уровню января-августа прошлого года, добыча камня, песка и глины – на 6,3%. Отмечен рост по добыче полезных ископаемых, не включенных в другие группировки, – на 20,2%.

Удельный вес обрабатывающих производств в структуре промышленной продукции области составил 82,4%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 148,4 млрд. рублей (107,5% к январю-августу 2018 года), индекс производства – 105,2%.

Производство пищевых продуктов в сопоставимой оценке выросло на 1,7%. На 3,7% увеличился выпуск молочной продукции, на 39,9% – масел и жиров, на 6% – готовых кормов для животных, на 0,6% – производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий.

Переработка и консервирование мяса и мясной продукции снизились на 1,8%, переработка и консервирование рыбы и рыбопродуктов – на 17,1%, фруктов и овощей – на 41,7%, производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности – на 54,6%.

Производство напитков по отношению к январю-августу прошлого года снизилось на 12,1%.

Индекс производства текстильных изделий составил 100%, производства одежды – 90,6%, производства кожи и изделий из кожи – 90,2%. Выпуск меховых изделий увеличился на 17,6%, вязаных и трикотажных изделий одежды – на 15,5%. Производство прочих видов одежды снизилось на 10,4%. Производство обуви снизилось на 17,7%.

Производство продукции деревообработки выросло на 10,8%, при этом производство изделий из дерева увеличилось на 20,4%. Распиловка и строгание древесины снизилось на 1,8%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий составил 177,4% к соответствующему периоду 2018 года. Производство продукции по виду экономической деятельности «Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона» выросло в 2,7 раза, производство изделий из бумаги и картона снизилось на 5,1%.

Индекс производства полиграфической деятельности составил 85,8%.

Производство химических веществ и химических продуктов снизилось на 0,6%.

Индекс производства основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах составил 99%, производства пестицидов и прочих агрохимических продуктов – 119,8%, производства продукции по виду экономической деятельности «Производство мыла и моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств» – 91,2%, производства лакокрасочных материалов – 64,2%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в январе-августе 2019 года составил 118,9%.

Выпуск продукции по виду экономической деятельности «Производство резиновых и пластмассовых изделий» снизился на 5,8%, в том числе производство резиновых изделий – на 3,9%, выпуск изделий из пластмасс – на 8,7%.

На 8,7% снизился выпуск продукции по виду экономической деятельности «Производство прочей неметаллической минеральной продукции». При этом индекс производства строительных керамических материалов составил 110,4%, производства изделий из бетона, цемента и гипса – 88,3%.

Выпуск продукции металлургического производства составил 104,1% к уровню января-августа 2018 года. На 3,6% выросло производство стали и ферросплавов, на 19,3% – производство цветных металлов. Индекс производства стальных труб, профилей и фитингов составил 80,1%.

Индекс производства готовых металлических изделий составил 113,5%.

Производство электронных изделий уменьшилось на 32,3%. Отмечено снижение производства контрольно-измерительных приборов – на 12,3%, выпуска коммуникационного оборудования – на 32,8%.

²² Данные сайта <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

Индекс производства электрического оборудования составил 97,8%. Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств снизилось на 4,3%, производство кабелей и кабельной арматуры – на 7,9%. Производство бытовых приборов выросло на 53,2%, осветительного оборудования – на 5,5%.

Индекс производства машин и оборудования составил 68,8%, прочих транспортных средств и оборудования – 111,3%.

Производство мебели выросло в 2,5 раза. Производство игр и игрушек выросло на 24,6%. Производство спортивных товаров снизилось на 24,6%.

Удельный вес энергетического комплекса в структуре промышленной продукции области в январе-августе 2019 года составил 14,2%. Индекс производства – 94,1%. Производство, передача и распределение электроэнергии снизились на 4,4%, распределение газообразного топлива – на 5,8%, производство, передача и распределение пара и горячей воды, а также кондиционирование воздуха – на 8,9%.

Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений составили 2,7% в структуре промышленности. Индекс производства – 138%. Сбор, обработка и утилизация отходов, а также обработка вторичного сырья выросли в 2 раза, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – на 34,1%. Сбор и обработка сточных вод снизились на 5,1%, забор, очистка и распределение воды – на 3%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе – августе 2019 года составил 15572,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 17% меньше, чем в соответствующем периоде 2018 года.

За январь – август 2019 года в области построено 3374 квартиры общей площадью 262,4 тыс. кв. метров, что на 16,5% меньше, чем в январе – августе 2018 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 154,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 58,9% от общего объема введенного жилья.

Сельское хозяйство

За январь - август 2019 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 476,1 тыс. тонн или 107,4% к 2018 году, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 47,1 тыс. тонн (94,4%), получено яиц – 352,8 млн. штук (111,3%).

В сельскохозяйственных организациях области производство молока увеличилось на 34,3 тыс. тонн или на 8,3% к уровню 2018 года и составило 449,6 тыс. тонн. В среднем от коровы надоено по 5184 кг молока, больше на 255 кг или на 5,2%, чем в 2018 году. Прирост валового производства молока к уровню прошлого года обеспечен в 26 районах.

Произведено на убой скота и птицы (в живом весе) 41,7 тыс. тонн или 94,6% к уровню 2018 года.

На птицефабриках области получено яиц 320,4 млн. штук или 112,6% к 2018 году, в среднем от курицы-несушки получено по 222 яйца, на 2 штуки (0,9%) больше, чем в прошлом году.

По состоянию на 01.09.2019 в хозяйствах всех категорий имелось 249 тыс. голов крупного рогатого скота, из них 98,2 тыс. коров; 200,4 тыс. свиней и 2,5 млн. птицы, или соответственно 101,2%; 102,3%; 97,9% и 102,3% к уровню предшествующего года. В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 3,8 тыс. голов (1,7%), в том числе коров – на 2,6 тыс. голов (3%), птицы – на 62 тыс. голов (3,2%).

Сельскохозяйственные организации области ведут уборку урожая, продолжается заготовка кормов, закладываются основы урожая будущего года.

По состоянию на 23.09.2019 зерновые и зернобобовые культуры убраны с площади 230,1 тыс. га или 86% к плану. Намолочено 602,6 тыс. тонн зерна (в первоначальном весе) при урожайности 26,2 ц/га (116% к 2018 году). Картофель убран с площади 664 га, накопано 20,3 тыс. тонн при урожайности 306,3 ц/га (118% к 2018 году). Заготовлено сена 127 тыс. тонн (65% к плану), сенажа – 484 тыс. тонн (105%), заложено силосной массы 1539 тыс. тонн (92%). В расчете на условную голову скота в целом по области заготовлено по 28,8 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов или 96% от потребности. План выполнен в 15 районах, заготовлено более 90% от плана в 7 районах. Озимые зерновые культуры посеяны на площади 69,2 тыс. га или 95% к плану, зябь вспахана на площади 137,8 тыс. га (50%). План заделки семян переходящего фонда озимых зерновых культур выполнен на 74%, семян яровых зерновых культур – на 77%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь – август 2019 года составил 135 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,1% больше соответствующего периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 47,8%, доля непродовольственных товаров – 52,2%.

Оборот розничной торговли в январе – августе 2019 года на 98% сформирован торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне розничных рынков и ярмарок, доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 2%.

На 1 сентября 2019 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 10,9 млрд. рублей.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь – август 2019 года через все каналы реализации, составил 39,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,9% выше соответствующего периода 2018 года.

Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт

За 1 полугодие 2019 года внешнеторговый оборот Кировской области составил 539 млн. 411 тыс. долларов США и по сравнению с 1 полугодием 2018 года уменьшился на 64 млн. 950,3 тыс. долларов США (-10,7%).

При этом экспорт уменьшился на 80 млн. 330 тыс. долларов США (-18,8%) и составил 346 млн. 975,7 тыс. долларов США, а импорт увеличился на 15 млн. 379,7 тыс. долларов США (+8,7%) и был равен 192 млн. 435,3 тыс. долларов США.

Доля внешнеторгового оборота Кировской области во внешней торговле Приволжского федерального округа составила 2,14%.

Сальдо торгового баланса Кировской области сложилось положительное и составило 154 млн. 540,4 тыс. долларов США и по сравнению с 1 полугодием 2018 года уменьшилось на 95 млн. 709,7 тыс. долларов США (-38,2%).

В товарной структуре экспорта области преобладали: продукция химической промышленности, каучук – 48,5% от общего объема экспорта; древесина и целлюлозно-бумажные изделия – 28,4%; металлы и изделия из них - 8,2%.

В импорте товаров ведущее место занимали: продукция химической промышленности, каучук – 52,8% от общего объема импорта; машиностроительная продукция – 29,2%; металлы и изделия из них - 6,8%.

Торговыми партнерами в отчетном периоде являлись 107 стран. Основными торговыми партнерами были страны дальнего зарубежья. Их доля в товарообороте составила 87,2%, в том числе в экспорте – 84%, в импорте – 93%.

Крупнейшие торговые партнеры при экспорте (всего 97 стран): Бразилия (10%); Финляндия (7,6%); Бельгия (7,5%); Германия (5,6%); Ирландия (5,1%); Беларусь (4,8%); Египет (4,6%); Соединенные Штаты (4%); Латвия (3,8%); Казахстан (3,3%); Китай (3,2%); Италия (3,1%); Швеция (2,8%); Азербайджан (2,6%); Украина (2,0%); Эстония (1,9%); Соединенное Королевство (1,9%); Корея, Республика (1,7%), Тайвань (Китай) (1,7%); Литва (1,6%); Нидерланды (1,5%); Польша (1,5%); Кыргызстан (1,3%); Эквадор (1,3%); Узбекистан (1,3%).

при импорте (всего 65 стран): Германия (23,9%); Китай (17,5%); Соединенное Королевство (8,9%); Италия (8,3%); Литва (4,3%), Швейцария (3,9%); Бельгия (3,2%), Турция (2,8%), Украина (2,4%); Япония (2,3%); Финляндия (2,1%); Соединенные Штаты (2,0%); Иран (1,8%); Беларусь (1,7%).

Инвестиции

За 1 полугодие 2019 года на территории Кировской области по полному кругу предприятий освоено 23,9 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 107,9% к аналогичному периоду 2018 года.

Крупными и средними организациями области за 1 полугодие 2019 года вложено 16,4 млрд. рублей, что составило 107,7% к аналогичному периоду 2018 года или с увеличением на 2,4 млрд. рублей.

Наибольший объем произведенных инвестиций приходится на разделы: «Обрабатывающие производства» (инвестиции – 4,1 млрд. рублей, доля – 25,4%), «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (3,1 млрд. рублей и 18,9%), «Транспортировка и хранение» (3,5 млрд. рублей и 21,5%) и «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (1,8 млрд. рублей и 11,1%).

Наибольший индекс физического объема (далее – ИФО) в реальном секторе экономики показывают разделы «Транспортировка и хранение» (308,9%), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (143,3%), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (135,0%) и «Строительство» (125,1%).

Во всех отраслях бюджетной сферы, за исключением культуры, ИФО по итогам 1 полугодия 2019 года превышает 100,0%, в том числе в образовании 191,3%, здравоохранении 148,7%, государственном управлении 130,2%.

В обрабатывающих производствах основной объем инвестиций произведен предприятиями по выпуску:

химических веществ и химических продуктов (объем инвестиций – 0,7 млрд. рублей, доля в обрабатывающих производствах – 17,3%, ИФО – 149,1%);

резиновых и пластмассовых изделий (0,7 млрд. рублей, 16,7%, 89,3%);

производство готовых металлических изделий (0,7 млрд. рублей, 16,6%, 105,4%);

производство пищевых изделий (0,4 млрд. рублей, 9,8%, 71,7%).

Наибольшее сокращение инвестиций произошло по разделу «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (общий объем инвестиций по разделу 1,8 млрд. рублей) сокращение инвестиций на 0,4 млрд. рублей (ИФО – 76,5%) и по учреждениям культуры (общий объем инвестиций по разделу 91,6 млн. рублей) сокращение инвестиций на 155,7 млн. рублей (ИФО – 35,8%).

В обрабатывающих производствах наибольшее сокращение инвестиций у деревообрабатывающих предприятий (объем инвестиций – 390,5 млн. рублей, сокращение – на 1 062,6 млн. рублей, ИФО – 25,8%).

Источниками финансирования инвестиций по результатам 1 полугодия 2019 года на 52,5% являются собственные средства предприятий (8,6 млрд. рублей). Объем привлеченных средств составляет 7,8 млрд. рублей. В общем объеме привлеченных средств 21,6% занимают заемные средства (кредиты банков, других организаций) и 13,1% составляют бюджетные средства. При этом средства федерального бюджета составляют 634,7 млн. рублей или 62,0% в общем объеме бюджетных средств.

Произведенные в 1 полугодии 2019 года инвестиции вложены в:

машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь (11,4 млрд. рублей и 47,6% в общем объеме инвестиций);

жилые здания и помещения (5,9 млрд. рублей и 24,5%);

здания (кроме жилых) и сооружения (5,5 млрд. рублей и 22,8%).

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь – август 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года составил 104,4%, в том числе на продовольственные товары – 104,2%, на непродовольственные товары – 104,3%, на услуги – 104,9%.

В августе 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года цены на товары и услуги увеличились на 2%.

В августе 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года значительно все подорожали: яблоки – на 37,8%, свекла столовая – на 33,5%, морковь – на 34,8%, чеснок – на 32,3%, лук репчатый – на 30,2%.

В августе 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года подешевели: огурцы свежие – на 59%, помидоры свежие – 44,9%, яйца куриные – на 25,8% апельсины – на 14%.

Индекс потребительских цен на услуги в июле 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года составил 103,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в августе 2019 года составила 3713 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2018 года на 2,9%.

Индексы цен и тарифов на конец периода

Наименование показателя	август 2019 года в % к декабрю 2018 года	август 2019 года в % к августу 2018 года
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	100,4	102
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,5	108,1
Индекс цен строительной продукции	104,5	106,1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101,5	101,5

Транспорт

Организациями транспорта и индивидуальными предпринимателями, занимающимися коммерческими грузовыми перевозками, в январе – августе 2019 года было перевезено 6280,5 тыс. тонн грузов, что на 6,2% меньше, чем в январе – августе 2018 года. Грузооборот составил 448,3 млн. тонно-километров и увеличился на 1,8% относительно аналогичного периода 2018 года.

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

В январе – июле 2019 года по кругу крупных и средних организаций получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 6621,8 млн. рублей, что на 15,5% больше значения показателя за аналогичный период 2018 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 9019,5 млн. рублей, что на 5,1% больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 69%.

За январь – июль 2019 года общая сумма убытка убыточных крупных и средних предприятий (без организаций с численностью работников не более 15 человек) составила 2397,7 млн. рублей, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года убыток снизился на 15,8%. Удельный вес убыточных организаций составил 31% от общего числа наблюдаемых предприятий.

Социальная сфера

Уровень жизни населения

По итогам января – июля 2019 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника составила 29154 рубля и увеличилась по сравнению с 2018 годом на 6,5%. Реальная заработная плата составила 101,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2019 года составила 40,9 млн. рублей, и по сравнению с задолженностью на 1 января 2019 года (47,4 млн. рублей) уменьшилась на 13,7%. Задолженность по заработной плате в государственных и муниципальных бюджетных учреждениях отсутствует.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения Кировской области в январе-июне 2019 года сложились в размере 21870 рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 4,9%.

Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 сентября 2019 года составила 10,5 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 сентября 2019 года увеличилась на 0,9 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2019 года (7,5 тыс. человек) и составила 8,4 тыс. человек.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 сентября 2019 года увеличился на 0,14 п.п. относительно уровня безработицы на 1 января 2019 года (1,12 ЭАН) и составил 1,26% экономически активного населения.

Демография

В январе – июле 2019 года численность родившихся уменьшилась на 11,2% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года и составила 6636 человек. Численность умерших снизилась на 6% и составила 10843 человека. Число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе – июне 2018 года – в 1,5 раза).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения в январе – июле 2019 года увеличилась на 3,7 % и составила 4207 человек.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам. В общем виде можно использовать классификацию, представленную в таблице ниже.

Таблица 9.2.1. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: Электронная книга «Экономика недвижимости» С.В. Гриненко Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. http://www.aup.ru/books/m94/2_1.htm

Сегментирование рынка — это процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Здание многофункционального назначения относится к рынку офисно-торговых объектов недвижимости (рынок коммерческой недвижимости).

Структура рынка коммерческой недвижимости.

На рынке нежилой (коммерческой) недвижимости товаром является право собственности или право аренды объектов нежилого фонда – зданий и помещений с различным функциональным назначением:

1. Офисная недвижимость (офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; конференц-зал; банк и т.д.);
2. Торговая недвижимость (торговая точка, магазин, супермаркет, гипермаркет, павильон и др.);
3. Недвижимость общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые и пр.);
4. Недвижимость индустрии сервиса (пункт быстрого обслуживания; салон красоты; обменный пункт; парикмахерская; фитнес-центр; Интернет-кафе и пр.);
5. Производственно-складская недвижимость (заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; автозаправки; гаражи, авторемонтное производство, склады, складские помещения);
6. Нежилые помещения свободного (неопределенного, многофункционального) назначения;
7. Специализированная коммерческая недвижимость (недвижимость культурно-развлекательного назначения; недвижимость гостиничного назначения; недвижимость рекреационного назначения).

Наиболее развитыми в настоящее время являются сегменты офисной, торговой, производственной и складской недвижимости. Для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости факторы, влияющие на величину арендной платы, различны.

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

- Качество передаваемых прав
- Условия назначения ставки арендной платы
- Функциональное назначение объекта недвижимости
- Местоположение
- Физические свойства объекта
- Обеспеченность инженерными коммуникациями
- Экономические характеристики объекта

Таблица 9.2.2. Классификация объектов оценки и Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

По назначению объекта недвижимого имущества	коммерческая недвижимость
По виду объекта	здания/сооружения
Функциональному назначению	сельскохозяйственная, производственно-складская
Степени готовности к эксплуатации	существующие объекты
Отраслевая принадлежность	нежилые здания/сооружения
Форма собственности	частная собственность

Таким образом, оцениваемые здания/сооружения относятся к нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) сельскохозяйственного, производственно-складского назначения.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст.6 «Земельного Кодекса РФ»). В соответствии со ст.7 «Земельного Кодекса РФ» существует семь категорий земель по целевому назначению, в соответствии с которыми рынок земельных участков сегментируется на:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (поселений);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В соответствии со ст.27 «Земельного Кодекса РФ» часть земельных участков имеет ограничение по обороту. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Объект оценки – земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции - является объектом недвижимости. Поэтому далее приводится анализ рынка недвижимости в части «земельные участки».

В настоящем отчете оцениваемый объект недвижимого имущества можно классифицировать так:

Таблица 9.2.3. Классификация объекта оценки и Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

По виду объекта	земельный участок
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного использования

Рынок земельных участков условно можно разделить на несколько сегментов:

- рынок земельных участков коммерческого назначения (для размещения объектов, зданий и сооружений, от эксплуатации которых возможно получать доход);
- рынок земельных участков, предназначенных для жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, многоквартирное строительство);
- рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения (предназначенных для дачного строительства, для сельскохозяйственного производства).

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование – предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции. Соответственно, земельный участок относится к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Следовательно, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка необходимо проанализировать рынок земельных участков, относящихся к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи: база объявлений сайта <https://www.avito.ru/>, <http://dom43.ru>, <http://kirov.barahla.net/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://torgi.gov.ru/>. На основании источника, Оценщик выбрал объявления, наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки и заполнил таблицу ниже.

В выборке представлены предлагаемые к продаже здания и помещения и объекты, выставленные на торги, к продаже. В стоимость некоторых объектов включена стоимость земельного участка под зданием.

По объектам из выборки можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в ценовом диапазоне от 900 до 18 000 рублей за кв.м. Такой разброс объясняется разным физическим состоянием зданий, качеством ремонта, местоположением объекта (статусом населенного пункта), наличием земельного участка в составе объекта.

Примечание. Диапазоны цен основываются на выборке объектов коммерческого назначения, информация о предложениях продажи или торгам по которым известна. Оценщик принимает округленные значения для составления диапазонов.

Рынок аренды аналогичных объектов в небольших населенных пунктах Кировской области можно назвать депрессивным. Достаточного количества объявлений о предложениях аренды или состоявшихся сделок для выборки не найдено.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников для анализа рынка земельных участков в населенных пунктах Кировской области (использовались интернет ресурсы <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <http://rekirov.ru/>, <https://torgi.gov.ru/> и другие) были выявлены единичные предложения к продаже сопоставимых по месторасположению земельных участков, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый земельный участок. В соответствии с ФСО № 7 (раздел V, п.11, пп. б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта), оценщиком принято решение расширить географию исследования рынка земельных участков.

Оценщик составил выборку земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения, которые могли бы быть использованы в качестве ориентиров стоимости для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Объект оценки относится к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения в ценовом диапазоне от 2 до 50 рублей за кв.м.

9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов²³

Допущение: Поскольку фактических данных рынка по ценам продажи/предложений в доступном оценщику объеме недостаточно, чтобы выявить статистическую закономерность и произвести расчет ценообразующих факторов, с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком в данном отчете, использовались экспертные мнения большинства оценщиков, участвующих в опросе со ссылкой на источник информации. Малое количество объявлений, характеризует низкую активность рынка в данном сегменте, что подтверждает необходимость использования экспертных мнений.

Для объектов капитального строительства

Далее ниже по тексту для описания основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов использовался Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Под ред. Лейфера Л.А. ЦСФКО, Нижний Новгород.

Качество передаваемых прав.

- Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности

²³ пп.г п.11 ФСО №7

последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

- Существенное влияние на стоимость оказывает правовой статус объектов. Это связано с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды). Стоимость участков с оформленным правом собственности как правило выше стоимости земельных участков, предлагаемых к продаже на правах аренды (будь то краткосрочной или долгосрочной).

Условия рынка

Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому при расчете скидок на торг оценщиками часто используются цены предложений на сопоставимые объекты.

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Стоимость объектов, предлагаемых к продаже на открытом рынке, как правило, при заключении сделки купли-продажи корректируется вниз. Величина данной корректировки зависит от развитости рынка, от общего экономического состояния региона/страны, от срочности продажи.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 271.

Таблица 9.4.1. Отличие цены предложения от цены сделки для цен предложения продажи

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Дата продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Местоположение объекта.

Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центров деловой активности (которыми выступают крупные города, центры субъектов РФ, районные центры), как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Статус населенного пункта. На стоимость недвижимости влияет развитость экономики района в целом, так недвижимость в р-не с развитой промышленностью будет дороже, чем в районе только с сельским хозяйством. Корректировку вносим согласно таблице 9.4.2.

Таблица 9.4.2 – Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта²⁴

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

²⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 73

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

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

Ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Физические характеристики:

Площадь объекта.

Одним из основных ценообразующих факторы для объектов недвижимости является фактор масштаба (площади). Фактор масштаба учитывает, что объекты недвижимости меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Возможно применение корректировок на фактор масштаба по справочнику оценщика недвижимости - 2016. Том 1 ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 156

Таблица 9.4.3– Корректировка на фактор масштаба

Площадь, кв.м	аналог				
	<100	100-300	300-1000	>1000	
Объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,8	0,92	0,98	1,00

Материал стен.

Материал стен влияет на стоимость объекта недвижимости. Так объект из кирпича стоит дороже, объекта из сэндвич-панелей и дерева.

Корректировку принимают по коэффициентам по справочнику оценщика недвижимости - 2016. Том 1 ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 203 (Таблица 9.4.4).

Таблица 9.4.4 – Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,73	0,88
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,24	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,82	1

Этажность. Исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости этаж (этажность) влияет на цену предложения. На объекты, расположенные в подвальных и цокольных этажах, цены предложения ниже, чем на объекты на первых этажах и выше. Разница в стоимости может достигать и 50%. Цокольные этажи также предлагаются по более низким ценам и ставкам.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Таблица 9.4.5. Корректировка на этаж расположения

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,73	0,90

Матрица коэффициентов

Города с численностью до 500 тыс. чел.

Цены/арендные ставки		Аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект оценки	Наземная часть	1,00	1,18
	Подземная часть	0,85	1,00

Физическое состояние. Чем лучше физическое состояние, тем дороже объект недвижимости. Стоимость помещения новом здании выше, чем в старом. (Корректировки по Таблице 9.4.6)

Таблица 9.4.6 – Матрица коэффициентов цен в зависимости от физического состояния здания²⁵

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительные	неудовлетворит.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,25	1,82
	удовлетворительные	0,80	1,00	1,45
	неудовлетворит.	0,55	0,75	1,00

Тип объекта.

Встроенное помещение ценится меньше, чем отдельностоящий объект с земельным участком.. (Корректировки по Таблице 9.4.7)

Таблица 9.4.7 – Корректирующие коэффициенты цен объектов в зависимости от типа объекта²⁶

Наименование коэффициента		Доверительный интервал		
Удельная цена				
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89	

Наличие отопления.

Стоимость помещения с отоплением выше, чем без. Корректировку вносим согласно Таблице 9.4.8.

Таблица 9.4.8 – Корректирующие коэффициенты цен объектов в зависимости от наличия отопления²⁷

Наименование коэффициента		Доверительный интервал		
Удельная цена				
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75	

Срок экспозиции

Экспозиция исчисляется промежутком времени от выставки объекта на продажу до момента его приобретения новым покупателем.

На время экспозиции влияют свойства недвижимости, и в особенности цена. Обычно чем выше цена – тем больше время экспозиции.

Несмотря на то, что недвижимость можно оценить по объективным критериям, для принятия окончательного решения покупатель обычно выполняет личный осмотр планируемого приобретения, который занимает определённое время.

А с учётом общепринятой практики индивидуальных переговоров продавца и покупателя недвижимости, очевидны большие затраты времени, необходимого для демонстрации и, соответственно, реализации объекта недвижимости.

В результате недвижимость имеет большой срок экспозиции. К примеру, средний срок экспозиции жилой недвижимости составляет один–три месяца, а нежилой – более трёх месяцев.

²⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 168

²⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 162

²⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 185

Ликвидность объекта (товара, активов) – это способность превращения его в деньги. Другими словами, чем проще и быстрее осуществляется процесс продажи товара, тем выше его ликвидность. Учитывая значительный срок экспозиции и сложность процесса передачи прав собственности, можно заметить, что объекты недвижимости имеют меньшую ликвидность по сравнению с другими типами товаров. И чем сложнее процесс реализации недвижимости, тем ниже её ликвидность. А низкая ликвидность характеризуется большим уровнем издержек участников рынка недвижимости.

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

В качестве показателя ликвидности рынка может использоваться среднее время экспозиции.

Факторы, влияющие на ликвидность:

- Наличие и величина спроса на имущество;
- Эластичность спроса на данный вид имущества;
- Состояние имущества;
- Соответствие современным используемым технологиям
- Масштабность

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:²⁸

Таблица 9.4.9. Ликвидность недвижимого имущества

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

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПО СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ²⁹

Предлагается распределить активы на группы в зависимости от степени ликвидности и рассмотреть изменения основных тенденций, влияющих на стоимость активов в каждой группе в период кризиса. Ликвидность активов рассматривается через призму следующих факторов:

- наличие спроса и предложения на рынке имущества;
- наличие открытой ценовой информации;
- наличие реальных сделок на рынке активов;
- техническое состояние объекта оценки;
- наличие специфических особенностей и специализированности объекта оценки;
- сроки реализации аналогичных объектов.

По результатам анализа сформированы следующие градации, в зависимости от степени ликвидности активов:

- «Высокая ликвидность»;
- «Средняя ликвидность»;
- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Низкая ликвидность».

Вывод: Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, в кризисный и посткризисный периоды увеличивается срок экспозиции данных объектов. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер. Степень ликвидности – низкая.

Для земельных участков

К основным ценообразующим факторам для земельных участков относятся:

- качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета,
- местоположение объекта,
- площадь объекта,
- использование или назначение объекта,
- удаленность от районного центра,
- соответствие объекта принципу НЭИ и т.д.

Далее в таблице ниже, приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости.

Таблица 9.4.10 - Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка³⁰

Название фактора	Вес фактора для з.у под Офисно-торговую	Вес фактора для з.у под индустриальн	Вес фактора для з.у с/х	Вес фактора для з.у под	Вес фактора для з.у под

²⁸ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011г. (<http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm>)

²⁹ Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утв. Решение комитета по оценочной деятельности АБСЗ от 05.06.2015г.

³⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г. стр. 123, стр.134, стр.148, стр.156, стр.168, стр.180

	застройку	ую застройку	назначения	объекты рекреации	МЖС, ИЖС
Местоположение земельного участка	0,25	0,25	0,5	0,33	0,37
Передаваемые имущественные права	0,17	0,19	0,25	0,17	0,18
Общая площадь (фактор масштаба)	0,03	0,13	0,25	0,17	0,09
Расположение относительно красной линии	0,20	-	-	-	-
Наличие электроснабжения на участке	0,13	0,19	-	0,17	0,18
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08	0,06	-	0,08	0,09
Наличие газоснабжения на участке	0,04	0,06	-	0,08	0,09
Расположение относительно автомагистралей	-	0,06	-	-	-
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	--	0,06	-	-	-

Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе.

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

2. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

3. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

4. Условия рынка

Дата продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Скидки на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому при расчете скидок на торг оценщиками часто используются цены предложений на сопоставимые объекты

Стоит отметить, что представленные ниже в таблице значения скидок на торг характерны для всех городов и регионов России, в т.ч. и г.Кирова.

Таблица 9.4.11 – Значение скидки на торг³¹

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

5. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от районного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка. При удалении от районного/областного

³¹ Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2018г. стр. 253

центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков. При удалении от центров деловой активности, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

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

6. Физические характеристики:

К которым можно отнести следующие подвиды факторов: общая площадь земельных участков, форма и топография.

Площадь объекта.

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба (площади). Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая.

Таблица 9.4.12 - Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости³² земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Использование данных материалов при расчете корректировки на S при расчете рыночной стоимости обусловлено фактически равнозначным содержанием смыслов терминов «кадастровая», «рыночная» стоимости. Так, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки „Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4): «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности». Ключевой вывод: кадастровая стоимость есть суть рыночная.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

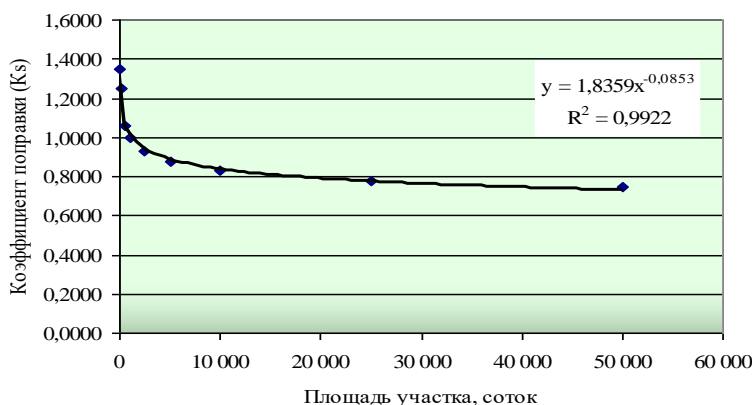


График 9.4.1- Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S– коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

³² Кадастровая стоимость — установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Форма участка может оказывать влияние на его стоимость. К примеру, если участок узкий, то при строительстве можно столкнуться с проблемой, решение которой потребует разработки специального проекта. Данное предположение касается в большей степени земельных участков под строительство коммерческих объектов.

Рельеф: если рельеф участка бугристый, или имеет какие-то большие неровности, его освоение значительно осложняется, что приводит к дополнительным затратам, следовательно такой участок будет дешевле участка, с ровной поверхностью.

7. Категория земель и разрешенное использование

Наиболее типичны предложения земель под индивидуальную жилищную застройку в населенных пунктах. При этом земельные участки под коммерческую застройку стоят дороже, чем участки под жилую застройку.

8. Экономические характеристики

Соответствие объекта принципу НЭИ. Если земельный участок имеет законодательные ограничения в функциональном использовании, его стоимость будет ниже, аналогичного участка без таких ограничений.

9. Наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения)

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости.

9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

Здание в составе объекта оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности, производственно-складского назначения в ценовом диапазоне от 900 до 18 000 рублей за кв.м.

Оцениваемый земельный участок относится к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения, предназначенных для размещения объектов с/х назначения, стоимость в диапазоне 2 - 50 руб./кв.м.

Среди основных факторов стоимости ОКСов (зданий, помещений) можно выделить следующие: разрешенное использование, общая площадь, материал стен, месторасположение, качество прав, наличие и возможность присоединения инженерных коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность (красная линия), наличие отдельного входа, физическое (техническое) состояние, этаж.

Среди основных факторов стоимости земельных участков для строительства и эксплуатации недвижимости с/х назначения можно выделить следующие: разрешенное использование, общая площадь и местоположение земельного участка, степень его освоенности, качество прав на земельный участок (право собственности, право аренды), наличие и возможность подведения инженерных коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность.

РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наилучшего использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта алгоритм анализа наилучшего использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта, когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей **физической осуществимости** функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции **экономической целесообразности**. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику **максимальную доходность** и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Нежилые здания в составе объекта оценки в настоящее время не используются. Имеется возможность использовать здания в качестве с/х, производственно-складских объектов.

Земельный участок используется в соответствии с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, с/х назначения.

Соответственно, вариант использования оцениваемых объектов в качестве сельскохозяйственного, производственно-складских рассматривается Оценщиком, как возможный и экономически целесообразный, позволяющий получить максимальный доход в случае его продажи.

РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ

11.1 Основные этапы проведения процесса оценки

пп.И п.8 раздела III. «Требования к содержанию в отчете об оценке» (ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке») гласит - «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке... приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.».

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведения оценки объекта оценки	Описание процесса оценки
1	Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. В заключении составляется договор на проведение оценки, включающий задание на оценку
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра. (п.5 ФСО №7). Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	<ul style="list-style-type: none"> • Является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. • Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются <i>сравнительный, доходный и затратный подходы</i>. • Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (что удовлетворяет п.24 ФСО №1) • При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов

		обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. (п.11 ФСО №1)
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. • После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (согл. п.26 ФСО №1)
5	Составление отчета об оценке	По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. (п.28 ФСО №1)

11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов³³

Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход.
- затратный подход;

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п.13 раздела III ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. (п.14 раздела III ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:³⁴

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться

качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов оценка* недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранной для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью

³³ пп.и п.8 ФСО №3

³⁴ П.22 ФСО №7

дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При реализации *метода корректировок* используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:³⁵

Таблица 11.2.1 Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1.1. Ограничения передаваемых имущественных прав (Обременение объекта договорами аренды, обременения по использованию объекта недвижимости) 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество прав на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (Условия финансирования)	2.1. Вид оплаты (Платеж эквивалентом денежных средств) 2.2. Условия кредитования (Льготное кредитование продавцом покупателя)
3. Условия продажи	3.1. нетипичные для рынка условия (Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой) 3.2. сделка между аффилированными лицами 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие 3.4. Наличие финансового давления на сделку
4. Условия рынка	4.1. изменения цен за период между датами сделки и оценки 4.2. скидка к ценам предложений
1. Вид использования и (или) зонирование	Указывается вид использования или зонирования
6. Местоположение объекта	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 6.4. Качество окружения (рекреация и экология)
7. Физические характеристики объекта	7.1. Свойства земельного участка 7.2. Состояние объектов капитального строительства 7.3. соотношение площади земельного участка и площади его застройки 7.4. Износ и потребность в ремонте строений 7.5. Состояние окружающей застройки и т.д. 7.6. Обеспеченность связью и коммунальными услугами и т.д.
8. Экономические характеристики	8.1. Уровень операционных расходов, 8.3. Возможности ресурсосбережения 8.2. Соответствие объекта принципу нэи
9. Сервис и дополнительные элементы	9.1. Наличие парковки и (или) гаража 9.2. Состояние системы безопасности 9.3. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

³⁵ п.22е ФСО №7

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода методы оценки различаются количеством и качеством используемой текущей информации (развитость сегмента рынка и доступное количество объектов аналогов, единицы сравнения) и способами корректировки цен объектов-аналогов применительно к объекту оценки.

Выполняя требования п.8з ФСО №3 в части: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки...» **оценщиком принято решение в данном отчете, для расчета стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода использовать метод сравнительного анализа сделок.**

Доходный подход

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 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.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки, в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться:³⁶

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по моделям (доходов и стоимости).

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту

Применение метода прямой капитализации возможно со следующими допущениями:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Преимущества метода прямой капитализации:

- простота расчетов;
- малое число предположений;
- отражение состояния рынка;
- получение хороших результатов для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками (помещение с одним арендатором и долгосрочной арендой).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во

³⁶ пп.б п.23 ФСО №7

времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой, в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Выбор метода капитализации по расчетным моделям обоснован следующими причинами:

- объект оценки является действующим активом, не требующим на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию;
- объект оценки находится на стадии «зрелой» экономической жизни, имеет текущее использование совпадающее с НЭИ.
- объект недвижимости, генерирует регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения (ожидается роста арендных ставок и цен на недвижимость на прогнозируемый период) (в условиях нестабильной экономики, характерной для данного периода в России, нельзя не замечать факт, что за 5 последних лет даже «стареющие» объекты растут в цене с темпом, существенно превышающим инфляцию).

В данном отчете Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание весомость приведенных ниже аргументов:

В соответствии с п.21 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». Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 21 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).

Совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).

Затратный подход наиболее применим для определения стоимости новых объектов недвижимости, когда улучшения представляют собой наиболее эффективное использование земельного участка, или не новых объектов недвижимости, когда наиболее эффективное использование незастроенного участка совпадает с наиболее эффективным использованием застроенного (улучшенного) участка, и есть возможность корректной оценки износов улучшений земельного участка

Затратный подход чаще, чем другие подходы, используется для оценки стоимости объектов специального назначения (трубопроводы, инженерные сети, и др. объектов), слабо или вовсе не представленных на рынке в качестве объектов сделок.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: (пп.г п.24 ФСО №7).

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- индексным способом оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход реализуется одним из двух методов:

1. Метод капитализации издержек
2. Метод компенсации издержек.

Метод капитализации издержек целесообразно использовать для расчета рыночной стоимости только что построенного объекта или объекта, бывшего в доходной эксплуатации не более 10 лет. При больших сроках функционирования объекта предпочтение отдается второму, широко используемому методу затратного подхода, обычно называемому (как и сам подход) затратным, но по сути своей предусматривающему определение стоимости объекта путем суммирования подлежащих компенсации (реальных и вмененных) издержек на приобретение земли и создание улучшений, с учетом прибыли предпринимателя и потерь стоимости, связанных с износом и устареванием.

Метод компенсации издержек предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (права собственности или права заключения договора аренды) земельного участка как свободного и рыночной стоимости улучшений равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя (девелопера) — за вычетом потерь стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания — все на дату оценки:

$$C_{ЗП} = PC_{ЗУ} + C_{нов} * (1 - I_{нак}) + (1 + ПП)$$

Где,

- $C_{ЗП}$ – Ориентир стоимости объекта по затратному подходу;
- $PC_{ЗУ}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.
- $C_{нов}$ – затраты на строительство нового объекта недвижимости, руб;
- $I_{нак}$ – суммарный накопленный износ и устаревания, %.
- $ПП$ – прибыль предпринимателя, %.

В соответствии с п.23 ФСО 1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

В данном отчете Оценщик принял решение отказать от применения затратного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание весомость приведенных ниже аргументов:

1. Имеются достаточные данные для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящего отчета расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства производился методом сравнительного подхода.

11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для объектов капитального строительства) в рамках сравнительного подхода³⁷

Порядок выполнения метода сравнительного анализа сделок

Оценщиком было принято решение определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода количественным методом оценки: методом прямого сравнения цен с компенсационными корректировками.³⁸

³⁷ Пп.и п.8 ФСО №3

³⁸ Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – стр.69

Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку).

Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.

В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик как бы замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов.

В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки.

Область применения - достаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы и количественного обоснования компенсационных корректировок.

Обоснование выбора единиц сравнения объектов-аналогов

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Использование таких удельных характеристик, называемых единицами сравнения, хотя и не позволяет полностью исключить зависимость цены от этого фактора, но приводит к существенному ослаблению указанной зависимости и к снижению уровня погрешностей метода.

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используются удельные цены для строения:

- цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв. м.);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице).

В качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбран 1 кв.м общей площади строения, что является типичным для данного сегмента рынка.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (выбор объектов аналогов)³⁹

В соответствии с требованиями 22в ФСО №7 оценщик должен описать объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения оценки.

Проводя оценку настоящего объекта, оценщик исходит из допущения, что на дату оценки оцениваемый объект обладал следующими характеристиками:

- местоположение: Кировская область, г. Киров (или ближайшие окрестности)
- назначение объекта: производственно-складского назначения,

Руководствуясь данными характеристиками, далее оценщиком проводился подбор объектов, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, представленных на рынке производился с использованием баз данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств, баз данных информационных порталов Интернет: <http://www.dom43.ru>, <http://www.avito.ru> и т.д.

В ходе исследования были выявлены сопоставимые объекты на соответствующем сегменте рынка: т.е. объекты, схожие по целевому назначению, передаваемым юридическим правам, со схожими

³⁹ Требование п.22в ФСО №7

физическими характеристиками и месторасположением. По итогам отбора в качестве объектов аналогов использованы три максимально сопоставимых объектов, схожих с объектом оценки по основным критериям (местоположение, назначение объекта, уровень инженерного освоения, материал стен).

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Далее производится расчет стоимости объекта оценки по выбранным объектам-аналогам.

Таблица 11.3.1 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – конюшня

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	Качество передаваемых прав				
2	<i>наличие обременений</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Условия рынка				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	предложение	предложение	предложение
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	07.10.2019	06.10.2019	05.10.2019
7	Местоположение	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
8	<i>местоположение</i>	в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
9	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
10	Физические характеристики				
11	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
12	<i>площадь помещений</i>	978,4	1 010,0	920,0	1 264,0
13	<i>Состояние объекта</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	<i>Вариант использования объекта</i>	здание конюшни	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
15	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
16	<i>Тип объекта</i>	здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
17	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
18	Экономические характеристики	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
19	Сервис и дополнительные элементы	нет	нет	нет	нет
20	Цена предложения, руб. в		7780000	4 400 000	6000000
21	Источник информации	-	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)

Таблица 11.3.2 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – склад 134,1 кв.м.

№	Назначение/описание	Оцениваемый	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
---	---------------------	-------------	-----------------	-----------------	-----------------

п/п	не	объект			
1	2	3	4	5	6
1	Качество передаваемых прав				
2	<i>наличие обременений</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Условия рынка				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	предложение	предложение	предложение
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	07.10.2019	06.10.2019	05.10.2019
7	Местоположение	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
8	<i>местоположение</i>	в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
9	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
10	Физические характеристики				
11	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - бревно	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
12	<i>площадь помещений</i>	134,1	1 010,0	920,0	1 264,0
13	<i>Состояние объекта</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	<i>Вариант использования объекта</i>	здание склада	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
15	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
16	<i>Тип объекта</i>	здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
17	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
18	Экономические характеристики	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
19	Сервис и дополнительные элементы	нет	нет	нет	нет
20	Цена предложения, руб. в		7780000	4 400 000	6000000
21	Источник информации	-	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)

Таблица 11.3.3 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – склад 69,2 кв.м.

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	Качество передаваемых прав				
2	<i>наличие обременений</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Условия рынка				

5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	предложение	предложение	предложение
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	07.10.2019	06.10.2019	05.10.2019
7	Местоположение	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
8	<i>местоположение</i>	в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
9	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
10	Физические характеристики				
11	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - бревно	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
12	<i>площадь помещений</i>	69,2	1 010,0	920,0	1 264,0
13	<i>Состояние объекта</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	<i>Вариант использования объекта</i>	здание склада	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
15	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
16	<i>Тип объекта</i>	здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
17	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
18	Экономические характеристики	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
19	Сервис и дополнительные элементы	нет	нет	нет	нет
20	Цена предложения, руб. в		7780000	4 400 000	6000000
21	Источник информации	-	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)

Таблица 11.3.4 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – сарай для сена

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	Качество передаваемых прав				
2	<i>наличие обременений</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Условия рынка				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	предложение	предложение	предложение
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	07.10.2019	06.10.2019	05.10.2019
7	Местоположение	Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район

8	<i>местоположение</i>	в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
9	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
10	Физические характеристики				
11	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
12	<i>площадь помещений</i>	260	1 010,0	920,0	1 264,0
13	<i>Состояние объекта</i>	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	<i>Вариант использования объекта</i>	сарай для сена	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
15	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
16	<i>Тип объекта</i>	здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
17	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
18	Экономические характеристики	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
19	Сервис и дополнительные элементы	нет	нет	нет	нет
20	Цена предложения, руб. в		7780000	4 400 000	6000000
21	Источник информации	-	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)	см. Приложение (https://www.avito.ru)

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения.

Элементы сравнения – это характеристики объектов и сделок, влияющие на цену недвижимости, то есть элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): характеристики сделок и характеристики объектов. По этим группам осуществляются корректировки цен двух видов: последовательные корректировки по первой группе и независимые корректировки по второй.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Корректировка вводится только по тем элементам, по которым объект оценки обличается от объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения была скорректирована с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

- ***Передаваемые имущественные права (качество передаваемых прав).***

Наличие сервитутов и общественных обременений

Наличие сервитутов и общественных обременений как для объекта оценки так и для аналогов не выявлены (или не оказывают существенного влияния на стоимость). Корректировку не вносим (равна нулю).

Качество прав на объект недвижимости

Объект оценки и объекты-аналоги предполагают передачу покупателю прав собственности, поэтому величина корректировки на качество прав равна нулю.

- ***Условия рынка***

- *отличие цены предложения от цены сделки* - по мнению оценщиков, объявленные цены на объекты-аналоги должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торга между покупателем и продавцом.

На основании рекомендуемых значений скидок на торг (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки» табл. 9.4.1), исходя из типа объекта корректировка определена в размере 15,8% для цен предложений для аналогов 1,2, и -5% для аналога 3, что подтверждается интервьюированием.

- *дата продажи, предложения.*

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Рынок коммерческой недвижимости 2017-2018 стагнирован. Предложение аналогов актуально на дату оценки. Корректировку не вносим.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 11.3.5 - Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объектов оценки

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Цена предложения, руб.	руб.	7780000	4400000	6000000
Общая площадь, кв. м	м2	1010,00	920,00	1264,00
<i>Единица сравнения</i>				
Цена предложения, руб	руб.	7780000	4400000	6000000
Цена за ед. площади,	руб./м2	7703	4783	4747
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)		
Наличие сервитуты и общественных обременений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./м2	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2	7 703	4 783	4 747
Качество прав на объект недвижимости		собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./м2	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2	7 703	4 783	4 747
Отличие цены предложения от цены сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-15,8%	-15,8%	-5,0%
Корректировка	руб./м2	-1217	-756	-237
Скорректированная цена	руб./м2	6 486	4 027	4 510
Дата продажи, предложения		Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./м2	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная цена	руб./м2	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Местоположение.

К факторам местоположения относят: престижность местоположения, доступность транспортная и пешеходная.

○ местоположение в пределах области (престижность местоположения объекта) – общая качественная характеристика местоположения объекта, обобщающая такие параметры как, удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения, мест досуга, отдыха, парков и пр., интенсивность людских потоков, качество транспортной доступности района (различные маршруты наземного транспорта), развитость социальной и необходимой коммерческой инфраструктуры, сосредоточение в микрорайоне исторических и архитектурных памятников, а также других достопримечательностей, экологическое состояние района, наличие объектов-загрязнителей среды, озелененность района и пр.

Объекты оценки расположены в с.Бахта – населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, аналоги непосредственно в областном центре – корректировки вносим в соотв. с табл. 9.4.2 – $K = ((0,81/1-1) * 100\% = -19\%)$.

○ доступность транспортная и пешеходная.

Корректировку не вносим, объект оценки сопоставим по данным критериям с аналогами (удовлетворительная транспортная доступность).

Физические характеристики.

К физическим характеристикам в общем случае относят: материал стен (конструктив) площадь объекта, качество отделки, наличие коммуникаций, этажное расположение объектов и т.д.

В данном отчете проводилась корректировка на такие ценообразующие факторы как площадь объекта, состояние объекта, отделки, этаж. По остальным параметрам оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы.

Корректировка на материал стен при условии – стены кирпич

Корректировки не вносим. Объекты оценки и аналоги сопоставимы (кирпич).

Корректировка на материал стен при условии – стены дерево

Корректировки вносим в случае если объект оценки имеет деревянные стены в размере -30% (округл) в соответствии с табл. 9.4.4. ($K = ((0,69/1-1) * 100\%)$)

Корректировка на размер общей площади.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта *значительно* отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов.

Для объекта оценки конюшня.

Корректировку вносим для аналога 1,3 с диапазоном более 1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.3 анализа рынка. $K = (1,03/1-1) * 100\% = +3\%$.

Для объекта оценки склад 134,1 кв.м. и сарай для сена.

Корректировку вносим для аналога 1,3 с диапазоном более 1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.3 анализа рынка. $K = (1,09/1-1) * 100\% = +9\%$.

Корректировку вносим для аналога 2 с диапазоном 300-1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.3 анализа рынка. $K = (1,12/1-1) * 100\% = +12\%$.

Для объектов оценки склад 69,2 кв.м.

Корректировку вносим для аналога 1,3 с диапазоном более 1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.3 анализа рынка. $K = (1,15/1-1) * 100\% = +15\%$.

Корректировку вносим для аналога 2 с диапазоном 300-1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.3 анализа рынка. $K = (1,25/1-1) * 100\% = +25\%$.

Корректировка на состояние здания

Для объекта оценки сарай для сена (неуд.сост.)

Корректировку вносим для аналогов - здания в удовлетворительном состоянии (аналоги 1,2,3) в соответствии с таблицей 9.4.6 анализа рынка. $K = (0,75/1-1) * 100\% = -25\%$.

Корректировка на наличие коммуникаций, инженерного обеспечения

Корректировку вносим для всех объектов оценки, поскольку отопление объектов оценки отсутствует, в соответствии с таблицей 9.4.8 анализа рынка. $K = (0,73/1-1) * 100\% = -27\%$.

Экономические характеристики.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Поскольку экономических характеристик, влияющих на доходность объектов оценки и объектов-аналогов выявлено не было, корректировка на эти факторы равна нулю.

Сервис и дополнительные элементы.

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса может оказывать существенное влияние на стоимость продажи. Корректировку не вносим, объекты сопоставимы.

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 11.3.6 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для конюшни

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		6 486	4 027	4 510
Местоположение		Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
<i>местоположение</i>		в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					

<i>Состояние объекта</i>		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>назначение объекта</i>		здание конюшни	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Тип объекта</i>		здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>площадь</i>		978,4	1010,0	920,0	1264,0
Корректировка	%		3,0%	0,0%	3,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-43,00%	-46,00%	-43,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		3697	2175	2571

Таблица 11.3.7 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта оценки – склад 134,1 кв.м.

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		6 486	4 027	4 510
Местоположение		Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
<i>местоположение</i>		в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
<i>Состояние объекта</i>		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>назначение объекта</i>		здание склада	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Тип объекта</i>		здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%
<i>площадь</i>		134,1	1010,0	920,0	1264,0
Корректировка	%		9,0%	12,0%	9,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе			-67,00%	-64,00%	-67,00%

элементов сравнения					
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2140	1450	1488

Таблица 11.3.8 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта оценки – склад 69,2 кв.м.

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		6 486	4 027	4 510
Местоположение		Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
<i>местоположение</i>		в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
<i>Состояние объекта</i>		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>назначение объекта</i>		здание склада	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Тип объекта</i>		здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%
<i>площадь</i>		69,2	1010,0	920,0	1264,0
Корректировка	%		15,0%	25,0%	15,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-61,00%	-51,00%	-61,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2530	1973	1759

Таблица 11.3.9 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта оценки – сарай для сена

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		6 486	4 027	4 510
Местоположение		Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная	Кировская область, г.Киров, Ленинский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район	Кировская область, г.Киров, Первомайский район
<i>местоположение</i>		в ближайшей окрестности от областного центра	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр	непосредственно областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
<i>доступность транспортная и</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

<i>пешеходная</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
<i>Состояние объекта</i>		неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		-25,00%	-25,00%	-25,00%
<i>назначение объекта</i>		сарай для сена	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Тип объекта</i>		здание без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ	помещение без учета прав на ЗУ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%
<i>площадь</i>		260	1010,0	920,0	1264,0
Корректировка	%		9,0%	12,0%	9,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-92,00%	-89,00%	-92,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		519	443	361

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

После корректировки цен объектов-аналогов эти цены должны быть согласованы, т.е. из этих скорректированных цен следует вывести цену объекта оценки.

В данной работе применен метод согласования скорректированных стоимостей по объектам-аналогам с учетом величины суммарной валовой корректировки.

При значительном (разброс скорректированных цен превышает 5÷10 %) разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта.⁴⁰

Последовательность реализации этого метода:

- Определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами;
- рассчитывается обратная по отношению к СВК величина 1/СВК;
- полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов;

Для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице.

Таблица 11.3.10 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – конюшня

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		3697	2175	2571
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		52,01	54,53	45,84
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	5,94	1,92	1,83	2,18
Удельный вес	%	100,0	32,38	30,88	36,74
Взвешенная стоимость объектов			1197	672	945

⁴⁰ Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с. (стр.110)

аналогов					
Стоимость за ед. общей площади	руб./м 2	2814			
Площадь	кв.м.	978,4			
Стоимость объекта недвижимости	руб.	2753218			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	2750000			

Таблица 11.3.11 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – склад 134,1 кв.м.

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2140	1450	1488
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		72,22	69,68	68,65
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	4,28	1,38	1,44	1,46
Удельный вес	%	100,0	32,38	33,56	34,06
Взвешенная стоимость объектов аналогов			693	487	507
Стоимость за ед. общей площади	руб./м 2	1687			
Площадь	кв.м.	134,1			
Стоимость объекта недвижимости	руб.	226227			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	230000			

Таблица 11.3.12 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – склад 69,2 кв.м.

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2530	1973	1759
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		67,16	58,75	62,95
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	4,78	1,49	1,70	1,59
Удельный вес	%	100,0	31,15	35,61	33,24
Взвешенная стоимость объектов аналогов			788	703	585
Стоимость за ед. общей площади	руб./м 2	2076			
Площадь	кв.м.	69,2			
Стоимость объекта недвижимости	руб.	143659			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	140000			

Таблица 11.3.13 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – сарай для сена

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		519	443	361
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		93,26	90,74	92,40
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	3,26	1,07	1,10	1,08
Удельный вес	%	100,0	32,93	33,84	33,23
Взвешенная стоимость объектов аналогов			171	150	120
Стоимость за ед. общей площади	руб./м 2	441			
Площадь	кв.м.	260,0			

Стоимость объекта недвижимости	руб.	114660
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	110000

11.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельного участка) в рамках сравнительного подхода⁴¹

Порядок выполнения метода сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж)

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цен сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат цены предложений, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4. Сбор сведений о заключенных договорах купли-продажи, либо предложениях к купле-продаже сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости).

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов исключаются из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от оцениваемого объекта и между собой.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются Оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками оцениваемого объекта и продавались на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснование выбора единиц сравнения объектов-аналогов

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость (стр.226).⁴²

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Использование таких удельных характеристик, называемых единицами сравнения, хотя и не позволяет полностью исключить зависимость цены от этого фактора, но приводит к существенному ослаблению указанной зависимости и к снижению уровня погрешностей метода.

При сделках с **незастроенными земельными участками** используются следующие единицы сравнения:

1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
гектар – для с/х и лесных угодий

1.2. Цена за единицу длины (*погонный метр*) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. Для **земельного участка с улучшениями** в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

⁴¹ Пп.и п.8 ФСО №3

⁴² Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Оценщик в данном отчете в качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбрал 1 кв.м общей площади, что является типичным для данного сегмента рынка:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор объектов аналогов

В соответствии с требованиями 22в ФСО №7 оценщик должен описать объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения оценки.

Проводя оценку настоящего объекта, оценщик исходит из допущения, что на дату оценки оцениваемый объект обладал следующими характеристиками:

- местоположение: Кировская обл.
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

В ходе исследования были выявлены сопоставимые объекты на соответствующем сегменте рынка: т.е. земельные участки схожие по целевому назначению и разрешенному использованию, передаваемым юридическим правам, со схожими физическими характеристиками и месторасположением (см. Таблицу 8.3.4.2 Отчета). По итогам отбора в качестве объектов аналогов использованы три максимально сопоставимых объектов, схожих с объектом оценки по основным критериям (местоположение, категория, вариант разрешенного использования ЗУ, уровень инженерного освоения, площадь).

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

Таблица 11.4.1 Описание объектов-аналогов для объектов оценки

Характеристики объектов	Единицы измерения	Объект оценки	1	2	3
			Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Первая группа элементов сравнения					
Качество передаваемых прав					
<i>наличие сервитутов и общественных обременений</i>		не оказывают существенного влияния на стоимость	не зарегистрированы или не оказывают существенного влияния на стоимость	не зарегистрированы или не оказывают существенного влияния на стоимость	не зарегистрированы или не оказывают существенного влияния на стоимость
<i>качество прав на земельный участок</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия рынка					
<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>		-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>дата продажи, предложения</i>		25.11.2019	13.09.2019	10.09.2019	18.11.2019
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение		Кировская область, г.Киров	Кировская область, г.Киров, д.Шишонки	Кировская область, г.Киров, д.Звени	Кировская обл, г.Киров, с.Бахта
<i>транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

<i>доступность</i>					
Физические характеристики					
<i>Общая площадь</i>	м²	527 878	50 000	62 800	94 500
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования	сельскохозяйственное использование
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Цена продажи/предложения объекта	руб.	?	620 000	500 000	880 000
Цена продажи/предложения объекта	руб./кв.м		12,40	7,96	9,31
Источник информации			см. Приложение (www.avito.ru)	см. Приложение (www.avito.ru)	см. Приложение (www.avito.ru)

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения.

Элементы сравнения – это характеристики объектов и сделок, влияющие на цену недвижимости, то есть элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): характеристики сделок и характеристики объектов. По этим группам осуществляются корректировки цен двух видов: последовательные корректировки по первой группе и независимые корректировки по второй.

Первая группа характеристик сделок включает четыре фактора:

1. Передаваемые имущественные права (качество передаваемых прав)
 - наличие сервитутов и общественных обременений
 - качество прав на земельный участок
2. Рыночные условия (определяют изменение цен за период времени от момента совершения сделки (предложения) с объектом-аналогом до даты оценки), а также отличие цены предложения от цены сделки.

Корректировки цен по первой группе факторов (характеристики сделок) делаются последовательно на кумулятивной основе, поскольку указанные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Последовательность действий при этом следующая:

- по каждому фактору определяется процентная или денежная поправка со своими знаками
- процентная поправка пересчитывается в денежное выражение
- денежная поправка вносится (прибавляется или вычитается) к каждой предыдущей, уже скорректированной цене объекта-аналога.

Вторая группа характеристик объектов включает следующие факторы:

1. Местоположение
2. Физические характеристики
3. Вид использования
4. Экономические характеристики
5. Дополнительные факторы

Наиболее важными факторами второй группы элементов сравнения (характеристики земельного участка) являются:

1. Местоположение
 - транспортная и пешеходная доступность
 - качество ближайшего окружения (тип застройки)
2. Физические характеристики:
 - общая площадь
3. Категория земель и разрешенное использование
4. Целевое назначение (соответствие НЭИ) – как экономическая характеристика.

5. Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций) – инфраструктура.

Корректировки цен по второй группе факторов (характеристики объектов) делаются в произвольном порядке на аддитивной основе, поскольку указанные характеристики независимы друг от друга.

Последовательность действий при этом следующая:

- процентные поправки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной цене объекта-аналога.

- в произвольном порядке вносятся денежные поправки (их можно просуммировать)

- 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 удельных весов аналогов следует исходить из количества внесенных не нулевых поправок.

Корректировка вводится только по тем элементам, по которым объект оценки обличается от объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения была скорректирована с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

○ ***Передаваемые имущественные права (качество передаваемых прав).***

Наличие сервитутов и общественных обременений

Наличие сервитутов и общественных обременений как для объекта оценки, так и для аналогов не выявлены (или не оказывают существенного влияния на стоимость). Корректировку не вносим (равна нулю).

Качество прав на земельный участок

Объект оценки, как и объекты-аналоги принадлежат на праве собственности. Корректировка не применяется.

○ ***Условия рынка***

- *отличие цены предложения от цены сделки* - по мнению оценщиков, объявленные цены на объекты-аналоги должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торга между покупателем и продавцом.

Корректировка вносится на основании Табл. 9.4.11 в размере 15,4% со знаком «минус» в стоимость объектов-аналогов, что подтверждается интервьюированием продавцов.

- *дата продажи, предложения.*

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Корректировку не вносим, так как цены актуальны на дату оценки, различие в датах сделки и дате оценки не превышает срок экспозиции подобных объектов.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 11.4.2 Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первая группа элементов сравнения					
Цена продажи/предложения объекта	руб.		620 000	500 000	880 000
Цена продажи/предложения объекта	руб./кв.м		12,40	7,96	9,31
Качество передаваемых прав					
<i>наличие сервитутов и общественных обременений</i>		не оказывают существенного влияния на стоимость	не зарегистрированы или не оказывают существенного влияния на стоимость	не зарегистрированы или не оказывают существенного влияния на стоимость	не зарегистрированы или не оказывают существенного влияния на стоимость
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12,40	7,96	9,31
<i>качество прав на земельный участок</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12,40	7,96	9,31
Условия рынка					
<i>отличие цены предложения от цены</i>		-	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
сделки					
Корректировка	%		-15,4	-15,4	-15,4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,49	6,74	7,88
дата продажи, предложения		ноя.19	сен.19	сен.19	ноя.19
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,49	6,74	7,88

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Местоположение.

Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков. При удалении от центров деловой активности (которыми выступают крупные города, центры субъектов РФ, районные центры), как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Статус населенного пункта.

Корректировки не вносим. Объекты сопоставимы.

Транспортная и пешеходная доступность

Корректировки не вносим. Объекты сопоставимы.

Физические характеристики.

В данном Отчете были проанализированы те физические характеристики объекта оценки и объектов-аналогов, изменение которых оказывает весомое влияние на изменение цены, а именно: общая площадь земельных участков.

Корректировка на площадь земельного участка

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба (площади). Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиком была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Размер корректировки может быть рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка⁴³, так как другие аналогичные публикации отсутствуют.

Таблица 11.4.4 - Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости⁴⁴ земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Использование данных материалов при расчете корректировки на S при расчете рыночной стоимости обусловлено фактически равнозначным содержанием смыслов терминов «кадастровая», «рыночная» стоимости. Так, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки „Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4): «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки **рыночная стоимость** объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности». Ключевой вывод: кадастровая стоимость есть суть рыночная.

⁴³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005г.. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

⁴⁴ Кадастровая стоимость — установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

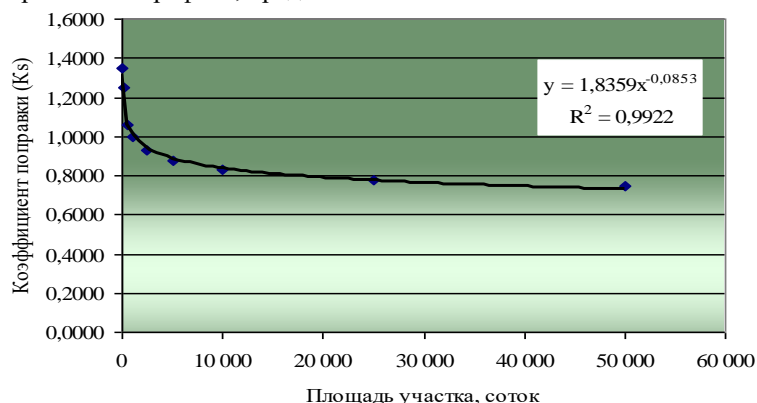


График 11.4.1- Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 11.4.5 Корректировка на площадь/масштаб для объекта оценки

Площадь	кв.м.	527878	50000	62800	94500
Корректировка на площадь/масштаб	%	0,5966	0,7295	0,7155	0,6909
Корректировка			-18,21%	-16,61%	-13,65%

Корректировка на разрешенное использование и категорию земель

Объект оценки – земли с/х назначения. Объекты сопоставимы, корректировку не вносим.

Экономические характеристики.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта, а также соответствие объектов принципу НЭИ. Поскольку экономических характеристик, влияющих на доходность объекта оценки и объектов-аналогов выявлено не было, и объект оценки как и аналоги соответствует НЭИ (земли «коммерческого использования»), корректировку не вносим (равна нулю).

Таблица 11.4.6 Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		10,49	6,74	7,88
Местоположение		Кировская область, г. Киров	Кировская область г. Киров, д. Шишонки	Кировская область, г Киров, д.Звени	Кировская обл, г. Киров, с.Бахта
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
транспортная и пешеходная доступность		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
Общая площадь		527878	50000	62800	94500
Корректировка	%		-18,21%	-16,61%	-13,65%
Категория земель		земли сельскохозяйственного	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения

Элемент сравнения	Единиц а измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		назначения			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование		для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования	сельскохозяйственное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		-18,21%	-16,61%	-13,65%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м ²		8,58	5,62	6,80

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

После корректировки цен объектов-аналогов эти цены должны быть согласованы, т.е. из этих скорректированных цен следует вывести цену объекта оценки.

В данной работе применен метод согласования скорректированных стоимостей по объектам-аналогам с учетом величины суммарной валовой корректировки.

При значительном (разброс скорректированных цен превышает 5÷10 %) разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта.⁴⁵

Последовательность реализации этого метода:

- Определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами;

- рассчитывается обратная по отношению к СВК величина 1/СВК;

- полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов;

Для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице.

Таблица 11.4.7. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м ²		8,58	5,62	6,80
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-30,81	-29,45	-26,95
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	10,4	3,25	3,40	3,71
Удельный вес аналога Di	%	100,00	31,35	32,80	35,85
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м ²		2,69	1,84	2,44
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	руб./м ²	6,97			
Площадь земельного	кв.м.	527 878			

⁴⁵ Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с. (стр.110)

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
участка, кв.м					
Стоимость участка, руб.	земельного руб.	3 679 900			

**Таблица 11.4.8. Заключение о величине стоимости земельного участка, полученной
сравнительным подходом**

№	Наименование	Стоимость руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.	3 679 900

РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ⁴⁶

12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов...»

Процедура согласования – сведение полученных результатов моделирования стоимости в каждом из подходов к единственному стоимостному показателю, который и принимается в качестве искомой рыночной стоимости объекта оценки.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- адекватности целям и задачам отчета;
- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

В результате расчетов, основанных на рыночной информации, получены следующие результаты:

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось только сравнительным подходом, поэтому согласование результатов не производим.

Таблица 12.1.1 Результаты расчетов, полученные различными подходами

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.	Не применялся (мотивированный отказ)	2 753 218	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.	Не применялся (мотивированный отказ)	226 227	Не применялся (мотивированный отказ)
3	Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.	Не применялся (мотивированный отказ)	143 659	Не применялся (мотивированный отказ)
4	Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.	Не применялся (мотивированный отказ)	114 660	Не применялся (мотивированный отказ)
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.	Не применялся (мотивированный отказ)	3 679 900	Не применялся (мотивированный отказ)

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на фактах, приведенных в настоящем анализе, методиках оценки, оценщик пришел к следующему, заключению: в условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления до первой значащей цифры по состоянию на дату оценки:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание конюшни, площадь 978,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:922.	2 750 000

⁴⁶ Пп.к п.8 ФСО №3

2	Здание склада, площадь 134,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:884.	230 000
3	Здание склада, площадь 69,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная. Кадастровый №: 43:40:000000:953.	140 000
4	Сарай для сена, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, с.Бахта.	110 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 527878 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров. Кадастровый номер 43:40:000000:64.	3 680 000

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

Согласно п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик... приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно заданию на оценку к Договору № 551 на оказание услуг об оценке рыночной стоимости объектов оценки от 25.11.2019 года «Возможные границы интервала стоимости не приводятся, исходя из предполагаемого использования результатов оценки «для информирования заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки».

РАЗДЕЛ 13 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения⁴⁷

№ п/п	Наименование	Источник получения данных
1	Макроэкономический и отраслевой анализ	<ul style="list-style-type: none"> - Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp, - Социально-экономическое положение Кировской области - kirovstat.kirov.ru - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - Информационный центр Госкомстата России http://www.info.gks.ru - Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области. http://www.rosreestr.ru/ - Обзор мировой экономики - http://www.ereport.ru - Экономическая ситуация в России http://uisrussia.msu.ru, (статья на сайте http://uisrussia.ru)
2	Анализ рынка недвижимости и определение диапазона основных ценообразующих факторов	<ul style="list-style-type: none"> - Основные сайты по рынку недвижимости РФ: Информационно-аналитическое агентство недвижимости «RWAY»); http://www.apartment.ru (недвижимость для всех), - информационные сайты: «Из рук в руки» http://www.irr.ru; www.investorkirov.ru, www.dom43.ru, www.nppn.ru, www.kvartkirov.ru, www.vestum.ru, www.aup.ru, www.gorodkirov.ru, rieltor43.com - индикаторы рынка земли www.rosrealt.ru - Ставка налога на имущество - гл. 30, ст. 380 Налогового кодекса РФ - www.arpraiser.ru; данные риэлторских агентств Кировской области - Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. - Справочник оценщика недвижимости - 2016 «Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера
3	Стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм.); - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., №661; - Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО)

⁴⁷ Требование ст.11 №135-ФЗ

4	<p>Оценка объектов недвижимости</p>	<p>Официальная законодательная и распорядительная литература:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (с последующими изменениями) 2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (с последующими изменениями) 3. СНиП 2.01.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Москва. 1994. 4. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». 5. Сборник нормативных документов «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений», Москва, Финансы и статистика, 1994. 6. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01. 7. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий, Москва, Прейскурантиздат, 1988. 8. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», Статистика, Москва, 1972. <p>Учебно-методическая литература:</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. Виноградов Дмитрий Викторович. "Экономика недвижимости», учебное пособие - Владим.гос.ун-т, 2007 10. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 736 с.: ил. 11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с. - ISBN 5-7422-0024-2 12. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости». Спб.: Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901810-04-X 13. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с. 14. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов: учебно-методическое пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 253 с.
---	--	---

Для проведения работ по оценке Оценщиком также использовались данные, информация о которых содержится в открытых и доступных источниках.

Все данные, которые используются в настоящем Отчете в расчетах или иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 14 ПРИЛОЖЕНИЕ

14.1. Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки

Почта Mail.ru - бесплатный и б... | Я ресторан васнецов — Яндекс: | (120) Дмитрий Разумков. З... | Я лентач — Яндекс: нашёлся 1 мл... | Справочная информ...

rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNc8lgFPw1PQNJ1OqNqmM7tlq_WsmFlcgkOAnJIHTaf18IcexFPZThsu_te7v7QAr2IF

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	43:40:000000:922
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	24.02.2014
Площадь ОКС'а:	978,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	454789,67
Дата внесения стоимости:	12.12.2016
Дата утверждения стоимости:	12.12.2016
Дата определения стоимости:	24.02.2014
Адрес (местоположение):	Кировская область, г.Киров, Октябрьский район, пос.Бахта, ул.Лесная
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, здание: конюшня)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Каменные
Дата обновления информации:	13.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	1335
Кадастровый номер:	43:40:000000:0000:33:401:002:000013350:0600
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 43-43/001-43/001/006/2016-2/1 от 28.06.2016 (Собственность)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 43:40:000000:884
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 24.02.2014

Площадь ОКС'а: 134,1
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 62333,7
 Дата внесения стоимости: 12.12.2016
 Дата утверждения стоимости: 12.12.2016
 Дата определения стоимости: 24.02.2014

Адрес (местоположение): Кировская область, г.Киров, Октябрьский район, пос.Бахта, ул.Лесная

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, здание:склад)

(ОКС) Этажность: 1

(ОКС) Материал стен: Каменные
 Дата обновления информации: 13.12.2016

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 1335
 Кадастровый номер: 43:40:000000:0000:33:401:002:000013350:0500

Форма собственности: Частная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 43-43/001-43/001/006/2016-3/1 от 28.06.2016 (Собственность)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 43:40:000000:953

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 24.02.2014

Площадь ОКСа: 69,2

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 32166,24

Дата внесения стоимости: 13.12.2016

Дата утверждения стоимости: 13.12.2016

Дата определения стоимости: 24.02.2014

Адрес (местоположение): Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, здание:склад)

(ОКС) Этажность: 1

(ОКС) Материал стен: Каменные

Дата обновления информации: 14.12.2016

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 1335

Кадастровый номер: 43:40:000000:0000:33:401:002:000013350:0700

Форма собственности: Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 43-43/001-43/001/006/2016-4/1 от 28.06.2016 (Собственность)	

Для объектов капитального строительства

Аналог 1

Производственное помещение, 1010 м²
№ 1692292199, размещено 7 октября в 16:23 Ⓞ 420 (+24)
Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку

8 953 670-55-81

vera91vera
Частное лицо
На Авито с 07 октября 2018
Адрес: Киров, район Ленинский, Ленинский район

Площадь: 1010 м²
Адрес: Киров, район Ленинский, Ленинский район Посмотреть карту

Видеорегистраторы дешево!
Киров
vera-sound.ru

БЕСПЛАТНЫЙ ШИНОМОНТАЖ

Аналог 2

Производственное помещение, 920 м²
№ 1250795192, размещено 6 октября в 16:39 Ⓞ 219 (+15)
Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку

8 912 331-00-74

Написать сообщение

skopovalov
Частное лицо
На Авито с 06 октября 2018
Адрес: Киров, район Первомайский, Первомайский район

Производственные здания под ключ
gesskmet.ru

Установка ГБО в Кирове бесплатно

Площадь: 920 м²
Адрес: Киров, район Первомайский, Первомайский район Скрыть карту

Аналог 3

Производственное помещение, 1264 м² 6 000 000 ₺
№ 1343554256, размещено 5 октября в 08:44 344 (+10)
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 982 380-05-24
Написать сообщение

vlad.jenin1973
Частное лицо
На Авито с 05 октября 2018
Адрес: Киров, район Первомайский, Первомайский район

Производственные здания под ключ geszkmet.ru

Видеорегиратор 3в1 за 3290 рублей!

Площадь: 1264 м²
Адрес: Киров, район Первомайский, Первомайский район
[Посмотреть карту](#)

Для земельного участка

Аналог 1

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1154931509

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Киров

97 019 руб., 1 340 руб., 5 449 руб., 6 949 руб., 4 383 руб., 34 990 руб., 6 990 руб.

Все объявления в Кирове / ... / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 5 га (СНТ, ДНП) 620 000 ₺
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 сентября в 23:31

8 958 631-57-39
Написать сообщение

Вадим
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Завершено 4 объявления
11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1154931509, 3221 (+14)

Площадь: 500 сот.; Расстояние до города: 15 км
Кировская область г.Киров, д.Шишонки

Аналог 2

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_6.28_ga_snt_dnp_56049865. The main heading is "Участок 6.28 га (СНТ, ДНП)" with a price tag of "500 000 Р". Below the heading are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". A large photograph of a brown, open field under a blue sky with clouds is the central focus. To the right of the photo is a contact box for "Мерурий Агентство" with a phone number "8 922 668-64-27" and a profile picture. Below the photo are several smaller thumbnail images of the same plot. Text below the thumbnails states: "Назначение участка: для сельскохозяйственного использования; Расстояние до города: 5 км; Площадь: 628 сот." and "Адрес: Киров, Кировская область дер. Завья". A "Посмотреть карту" button is also present. At the bottom, there is a note: "СРОЧНО!!! Швели категория с/х назначения, возможен перевод в статус земли, насаженных деревьев, находится в 6 км от новопоселка, за деревней Завья". The Windows taskbar at the bottom shows the time as 8:40 on 25.09.2019.

Аналог 3

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_9.45_ga_snt_dnp_182216835. The main heading is "Участок 9.45 га (СНТ, ДНП)" with a price tag of "880 000 Р". Below the heading are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку", along with the text "18 ноября в 19:46". Text below the heading states: "Площадь: 945 сот; Расстояние до города: 15 км" and "Кировская область, г.о. Киров, с. Бахта р-н Октябрьский". A map of the area is shown, with a red pin indicating the location. To the right of the map is a contact box for "Светлана Агентство" with a phone number "8 909 718-14-28" and a profile picture. Below the map are social media sharing icons and a "Пожалуйста" button. At the bottom, there is a section for "Похожие объявления" and a "Сообщения" button. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 11:37 on 25.11.2019.

14.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)»

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области

(единице государственного органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"11" ноября 2016г. № 90/16-264346

1	Кадастровый номер: 43:40:000000:64	2	Лист № 1	3	Всего листов: 17
4	Номер кадастрового квартала: 43:40:000000				
5	Предшлющие номера: _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.10.2005		
7	Единое землепользование				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____				
9	Адрес (описание местоположения): обл. Кировская г. Киров				
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
11	Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования				
12	Площадь: 527878 +/- 6357кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 538435.56 руб.				
Сведения о правах:					
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	
	Открытое акционерное общество "Российские ипподромы"	Собственность, № 43-43/001-43/001/006/2016-1/1 от 28.06.2016	_____	_____	
15	Особые отметки: Список кадастровых номеров обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование, приведен на листе № 2.				
16	Сведения о природных объектах: _____				
Дополнительные сведения:					
17	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____			
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____			
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: _____			
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____			
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____				

инженер

(подпись)

М.П.

(подпись)

Л.П. Пегушина

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"11" ноября 2016г. № 90/16-264346

1	Кадастровый номер:	43:40:000000:64	2	Лист №	2	3	Всего листов:	17
15	Состав земельного участка							
	№ п/п.	Учетный (Кадастровый) номер	Площадь(м ²)	Особые отметки				
	1	2	3	4				
	1	43:40:003307:14	203183	—				
2	43:40:003302:3	324695	—					

инженер

(подпись)

М.П.

(подпись)

Л.П. Пегушина

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"11" ноября 2016г. № 90/16-264346

1	Кадастровый номер: 43:40:000000:64	2	Лист № 3	3	Всего листов: 17
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



5	Масштаб				
---	---------	--	--	--	--

инженер
(подпись)

М.П.

(подпись)

Л.П. Пегушина
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"11" ноября 2016г. № 90/16-264346

1	Кадастровый номер: 43:40:000000:64	2	Лист № 4	3	Всего листов: 17
4 План (чертеж, схема) земельного участка:					
5 Масштаб _____					

инженер
(подпись)
М.П.
Л.П. Пегушина
(подпись, фамилия)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Кировской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Кировская область

28.06.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские ипподромы" от 07.12.2012 №05-1043, выдавший орган: Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области)

• "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 07 декабря 2012 г. №05-1043 "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские ипподромы" от 26.06.2015 №05-602, выдавший орган: Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области)

• Передаточный акт, утвержденный Территориальным управлением Росимущества в Кировской области от 10.11.2015

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Российские ипподромы", ИНН: 7714873807, ОГРН: 1127746402112

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 43:40:000000:884

Объект права: здание:склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 134,1 кв.м, лит. 0500, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кировская область г.Киров, Октябрьский район, пос.Бахта, ул.Лесная.

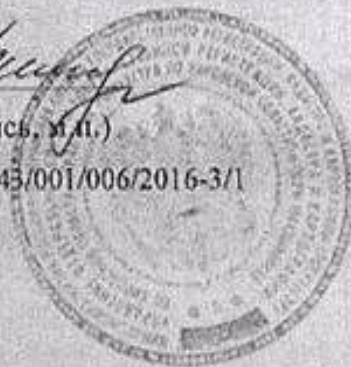
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Медведева Н. В.

43-43/001-43/001/006/2016-3/1





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Кировской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Кировская область

Дата выдачи: 28.06.2016

Документы-основания: • "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские ипподромы" от 07.12.2012 №05-1043, выдавший орган: Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области)

• "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 07 декабря 2012 г. №05-1043 "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские ипподромы" от 26.06.2015 №05-602, выдавший орган: Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области)

• Передаточный акт, утвержденный Территориальным управлением Росимущества в Кировской области от 10.11.2015

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество " Российские ипподромы", ИНН: 7714873807, ОГРН: 1127746402112

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 43:40:000000:922

Объект права: здание: конюшня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 978,4 кв.м, лит. 0600, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, Октябрьский район, пос.Бахта, ул.Лесная.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)

Медведева Н. В.

43-43/001-43/001/006/2016-2/1





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Кировской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Кировская область

28.06.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские ипподромы" от 07.12.2012 №05-1043, выдавший орган: Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области)

• "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 07 декабря 2012 г. №05-1043 "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские ипподромы" от 26.06.2015 №05-602, выдавший орган: Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области)

• Передаточный акт, утвержденный Территориальным управлением Росимущества в Кировской области от 10.11.2015

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество " Российские ипподромы", ИНН: 7714873807, ОГРН: 1127746402112

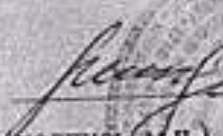
Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 43:40:000000:953

Объект права: здание/склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 69,2 кв.м, лит. 0700 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г.Киров, с.Бахта, ул.Лесная.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Медведева Н. В.

43-43/001-43/001/006/2016-4/1

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9891R/776/0000379

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9891R/776/0000379 (Договор страхования), наступившей частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Пленкин Андрей Николаевич
Место нахождения: 610912, Кировская область, г. Киров, д.Катков, ул.Ново-Купеческая д.6а
ИНН 434536957857

Объект страхования: А) интеллектуальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательству возмещения вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (приванной Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «13» января 2019г. и действует до «12» января 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре страхования;
- имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (вкл. претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь:



Пленкина А.Н./

Место и дата выдачи полиса:
г. Киров
«13» января 2019 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9891R/776/0000279

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9891R/776/0000279 (Договор страхования), наступившей частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Пленкин Андрей Николаевич
Место нахождения: 610900, г. Киров, д.Катков, ул.Ново-Купеческая д.6а
ИНН 434536957857

Объект страхования: А) интеллектуальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательству возмещения вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (приванной Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: по данному договору не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «13» января 2019г. и действует до «12» января 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре страхования;
- имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (вкл. претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь:



Пленкин А.Н./

Место и дата выдачи полиса:
г. Киров
«13» января 2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9691R/776/00009/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 9691R/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Оценочно-Консультативный Центр»
Местонахождение: 610017, г.Киров, пр-кт Октябрьский, д.98, пом.1002
ИНН 4345131989

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «13» октября 2019г. и действует до «12» октября 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.



Сиделева С.С./

Страхователь:



/Пленкин А.Н./

Место и дата выдачи полиса:
г.Киров
«13» октября 2019 г.