



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 № 551/2 ОРС**

### **об оценке рыночной стоимости объектов оценки**

**Объекты  
оценки:**

1. Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588.
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592.
5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.

**Заказчик:** АО «Российские ипподромы»

**Исполнитель:** ООО «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 .....	5
РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
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 .....	8
РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ .....	8
РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
5.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	9
5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	11
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки .....	11
6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные) .....	12
РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	13
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
8.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
8.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
8.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) .....	19
8.3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ .....	19
8.3.2 ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ОБРЕМЕНЕНИЙ .....	20
8.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки .....	20
8.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки .....	20
8.3.5 Сведения об износе .....	39
8.3.6 СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ .....	40
8.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
8.5 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	41
8.6 ОЖИДАЕМЫЕ ДОХОДЫ И ЗАТРАТЫ .....	41
РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	42
9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов) .....	42
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости .....	50
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 .....	52
9.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	53
9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	65
РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	66
РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	69
11.1 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	69
ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА СДЕЛОК (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ) .....	76
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	76
ВЫБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ .....	77
РАЗДЕЛ 12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ДЛЯ ЗДАНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ .....	87
12.1 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	87
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ .....	88
12.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РАСЧЕТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	93
РАЗДЕЛ 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	113
13.1 Описание процедуры согласования .....	113
13.2. Обоснование выбора использованных весов .....	113
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	114
РАЗДЕЛ 14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	115
РАЗДЕЛ 15 ПРИЛОЖЕНИЕ .....	117
15.1 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЪЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ, ПОЗВОЛЯЮЩЕЙ ДЕЛАТЬ ВЫВОДЫ ОБ АВТОРСТВЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАТЕ ЕЁ ПОДГОТОВКИ .....	117
15.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ)»	

## 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 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки № 551 от 25.11.2019 г.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объекта оценки:

<b>Объект оценки:</b>	1. Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591. 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592. 5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.
<b>Имущественные права на объект(ы) оценки:</b>	<b>Собственность</b> Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».
<b>Наименование правообладателя:</b>	АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	Имущество на дату осмотра эксплуатируется
<b>Балансовая стоимость:</b>	Данные не предоставлены
<b>Установление данных об обременении объекта:</b>	Не зарегистрированы

### 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	Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588.	Не применялся (мотивированный отказ)	21 377 000	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.	Не применялся (мотивированный отказ)	562 913	Не применялся (мотивированный отказ)

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.	Не применялся (мотивированный отказ)	30 253 614	Не применялся (мотивированный отказ)
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592.	Не применялся (мотивированный отказ)	16 086 935	Не применялся (мотивированный отказ)
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.	Не применялся (мотивированный отказ)	91 415 043	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	Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588.	<b>21 380 000</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.	<b>560 000</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.	<b>30 250 000</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592.	<b>16 090 000</b>
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.	<b>91 415 000</b>

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.**

**РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<p><b>Объект оценки / Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b></p>	<p>1. Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.</p> <p>4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592.</p> <p>5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.</p>				
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Характеристики объекта оценки приняты из предоставленной Заказчиком документации на объект (см. Приложения)</p>				
<p><b>Имущественные права на объект оценки:</b></p>	<p>Право собственности</p>				
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="619 983 986 1048">Права, учитываемые при оценке объекта оценки</th> <th data-bbox="994 983 1474 1048">Ограничения (обременения) этих прав</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="619 1048 986 1144">Полное право собственности</td> <td data-bbox="994 1048 1474 1144">Ограничение (обременение) права –не зарегистрированы.</td> </tr> </tbody> </table>	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) этих прав	Полное право собственности	Ограничение (обременение) права –не зарегистрированы.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) этих прав				
Полное право собственности	Ограничение (обременение) права –не зарегистрированы.				
<p><b>Цели и задачи проведения оценки:<sup>1</sup></b></p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>				
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки<sup>2</sup> и связанные с этим ограничения:</b></p>	<p>Результаты оценки предполагается использовать для информирования заказчика оценки о величине рыночной стоимости объектов оценки.</p>				
<p><b>Вид стоимости:</b></p>	<p>Рыночная стоимость</p>				
<p><b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)<sup>3</sup></b></p>	<p>25 ноября 2019 г.</p>				
<p><b>Срок проведения оценки:</b></p>	<p>с 25 ноября 2019 г. по 06 декабря 2019 г.</p>				
<p><b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки № 551 от 25.11.2019 г.</p>				
<p><b>Номер отчета:</b></p>	<p>№ 551/2 ОРС</p>				
<p><b>Возможные границы интервала стоимости</b></p>	<p>Не приводятся</p>				
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.</li> <li>- Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев.</li> <li>- Оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными.</li> </ul>				

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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)

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

	<p>- В задании на оценку перед оценщиком не требовалось приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.</p> <p>- В проведении оценки объекта оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику. Иные специалисты не привлекались.</p> <p>- Основные допущения и ограничительные условия описаны в Разделе 6 настоящего отчета.</p>
<b>Иные расчетные единицы</b>	
<b>Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)<sup>4</sup></b>	Данный показатель не рассчитывался
<b>Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:<sup>5</sup></b>	Данный показатель не рассчитывался
<b>Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях:<sup>6</sup></b>	В ходе оценки не были выявлены признаки и факты нанесения убытков
<b>Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка:<sup>7</sup></b>	В ходе оценки не были выявлены признаки и факты наличия экологического загрязнения

<sup>4</sup> Требование п.9 ФСО №7

<sup>5</sup> Требование п.9 ФСО №7

<sup>6</sup> Требование п.9 ФСО №7

<sup>7</sup> 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 ОЦЕНКИ<sup>8</sup>

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.	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**

<sup>8</sup> П.8д ФСО №3



## РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 5.1 Сведения о заказчике

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

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Место нахождения оценщика</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	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@sroroо.ru - секретариат orgotdel@sroroо.ru - организационный отдел law@sroroо.ru - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	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.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	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)
<b>Данные о квалификационных аттестатах</b>	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
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	13 лет
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	- 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.

<b>Организационно правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
<b>Место нахождения (фактическое) и почтовый адрес:</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 8 (8332) 41-78-48
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
<b>Начало хозяйственной деятельности</b>	10.04.2006г.
<b>Место нахождения юридического лица (юр. адрес):</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 41-78-48
<b>Идентификационный номер налогоплательщика:</b>	ИНН 4345131989
<b>Директор:</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Сведения о страховании ответственности:</b>	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
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	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».	
<b>ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкина Ирина Николаевна
<b>Местонахождения оценщика</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	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: <a href="mailto:info@sraroo.ru">info@sraroo.ru</a> - секретариат <a href="mailto:orgotdel@sraroo.ru">orgotdel@sraroo.ru</a> - организационный отдел <a href="mailto:law@sraroo.ru">law@sraroo.ru</a> - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	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.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	- 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,

	<p>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.</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>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	<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>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	11 лет

## **РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ<sup>9</sup>**

### **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,

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

экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые 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. Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета НДС не облагаются или НДС нет.

18. 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 ОЦЕНКИ<sup>10</sup>

### 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
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.**

В соответствии с Договором № 551 на оказание услуг об оценке рыночной стоимости объекта оценки от 25.11.2019 года целью настоящей оценки является определение стоимости объекта оценки. Вид стоимости: рыночная. Предполагаемое использование результатов оценки, которое заявлено Заказчиком оценки – для информирования заказчика оценки о величине рыночной стоимости объекта оценки.

<sup>10</sup> Требование п.86 ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ

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);<sup>11</sup>

Понятие **текущего ремонта**<sup>12</sup> связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

<sup>11</sup> 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)

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

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 имущество<sup>13</sup>.

**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 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.

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



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 (статьи 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**

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.

**Оценка проведена:** ООО «ОКЦ»

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, управомоченные 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 ОЦЕНКИ<sup>14</sup>

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 оценки<sup>15</sup>

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, отражающие количественные и качественные характеристики:	Выписки из ЕГРН – 5 шт.
Дополнительные документы:	Технический паспорт объекта недвижимости – сложная вещь (незавершенное строительство госконюшни с лабораторией)

#### 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 используемую 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 Оценщиком методов оценки и опираясь на содержание п.5 и п.11 ФСО №3, Оценщик 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 объектов оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

#### 8.3.1 Сведения об имущественных правах

Объекты недвижимости в настоящее время являются собственностью 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

<sup>14</sup> Требование п.8ж ФСО №3

<sup>15</sup> 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 полных прав 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 сайта Росреестр ограничение (обременение) права – не зарегистрированы.

### **8.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки**

По состоянию на дату оценки здания в составе объекта незавершенного строительства частично эксплуатируются. Земельные участки вовлечены в хозяйственный оборот.

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

#### **Анализ местонахождения объекта оценки.**

Данные о объектах были получены по данным сайта Росреестра в разделе Портал государственных услуг «Публичная кадастровая карта» [pkk5.rosreestr.ru](http://pkk5.rosreestr.ru), где содержатся сведения об объектах капитального строительства и земельных участках на территории РФ, на основании предоставленных заказчиком документов, а также по данным визуального осмотра.

**Оценка проведена:** ООО «ОКЦ»

**Таблица 8.3.4.1 Описание объекта недвижимости – сложная вещь - незавершенное строительство госконюшни с лабораторией**

<b>Наименование</b>	<b>Значение показателя</b>
<b>Адрес объекта оценки</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1
<b>Наименование объекта</b>	Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией
<b>Назначение</b>	сельскохозяйственное
<b>Использование</b>	в настоящее время не эксплуатируется
<b>Год начала строительства</b>	Не установлен
<b>Состав сложной вещи</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Литера А - ЦТП</li> <li>- Литера Б - склад многоцелевого назначения</li> <li>- Литера В - изолятор</li> <li>- Литера Г - ветеринарный пункт</li> <li>- Литера Д - общежитие на 100 мест</li> <li>- Литера Е - конюшня № 1 на 40 голов</li> <li>- Литера Ж - конюшня № 2 на 40 голов</li> <li>- Литера К - конюшня № 3 на 40 голов</li> </ul>

**Характеристики<sup>16</sup>**

Литера	Наименование зданий и сооружений	Этажность	Площадь застройки (кв.м.)	Объем (куб.м.)	Материал стен	Фундамент	Процент готовности объекта	Процент износа <sup>17</sup>
<b>А</b>	ЦТП	1	126,6	703	кирпич	ж/б ленточный	56	23
<b>Б</b>	склад многоцелевого назначения	1	989,0	7764	металл.	мет. колонны	72 <sup>18</sup>	13
<b>В</b>	изолятор	1	164,9	594	кирпич, ж/б	ж/б ленточный	70	26
<b>Г</b>	ветеринарный пункт	1	248,7	892	кирпич, ж/б	ж/б ленточный	82	27
<b>Д</b>	общежитие на 100 мест	2	819,1 <sup>19</sup>	5011	кирпич	ж/б ленточный	34	34
<b>Е</b>	конюшня № 1 на 40 голов	1	1264,3	4713	кирпич, дерево	ж/б блоки	70 <sup>20</sup>	30
<b>Ж</b>	конюшня № 2 на 40 голов	1	1299,3	4903	кирпич, дерево	бетонные столбы	65 <sup>21</sup>	29
<b>К</b>	конюшня № 3 на 40 голов	1	1272	4727	кирпич, дерево	бетонные столбы	65 <sup>22</sup>	29

<sup>16</sup> Приняты на основании Технического паспорта

<sup>17</sup> На 11.10.2005г.

<sup>18</sup> Фактически достроенный (эксплуатируемый) объект

<sup>19</sup> Данному объекту соответствует к.н. 43:40:000146:222 с декларируемой площадью 1203 кв.м.

<sup>20</sup> Фактически достроенный (эксплуатируемый) объект

<sup>21</sup> Фактически достроенный (эксплуатируемый) объект

<sup>22</sup> Фактически достроенный (эксплуатируемый) объект



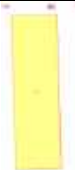
*Рисунок 8.3.4.1 План-схема расположения зданий на снимке территории*

Оцениваемая сложная вещь (здания/сооружения) расположены на земельных участках. Описание земельных участков приведены ниже.

**Таблица 8.3.4.2 Описание земельного участка 43:40:000146:591**

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Местоположение	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская	-Выписка из ЕГРН / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Объект права	Земельный участок	
Кадастровый квартал	43:40:000146	



Кадастровый номер	43:40:000146:591	Данные визуального осмотра / данные заказчика оценки / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Площадь	1172 кв.м.	
Кадастровая стоимость	45602,52 руб.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	спорт (для объектов общественно-делового значения)	
Фактическое использование	Застроенный земельный участок	
Форма участка		
Топография, геология	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям строительства	
Обеспеченности инженерными сетями	электричество	
Наличие улучшений (зданий, сооружений)	здание общежития на 100 мест (Литера Д)	
Неблагоприятные условия окружающей среды	Специфические источники загрязнения отсутствуют	
Землепользователь	АО «Российские ипподромы»	Запись регистрации 43:40:000146:591-43/001/2018-1 от 16.01.2018

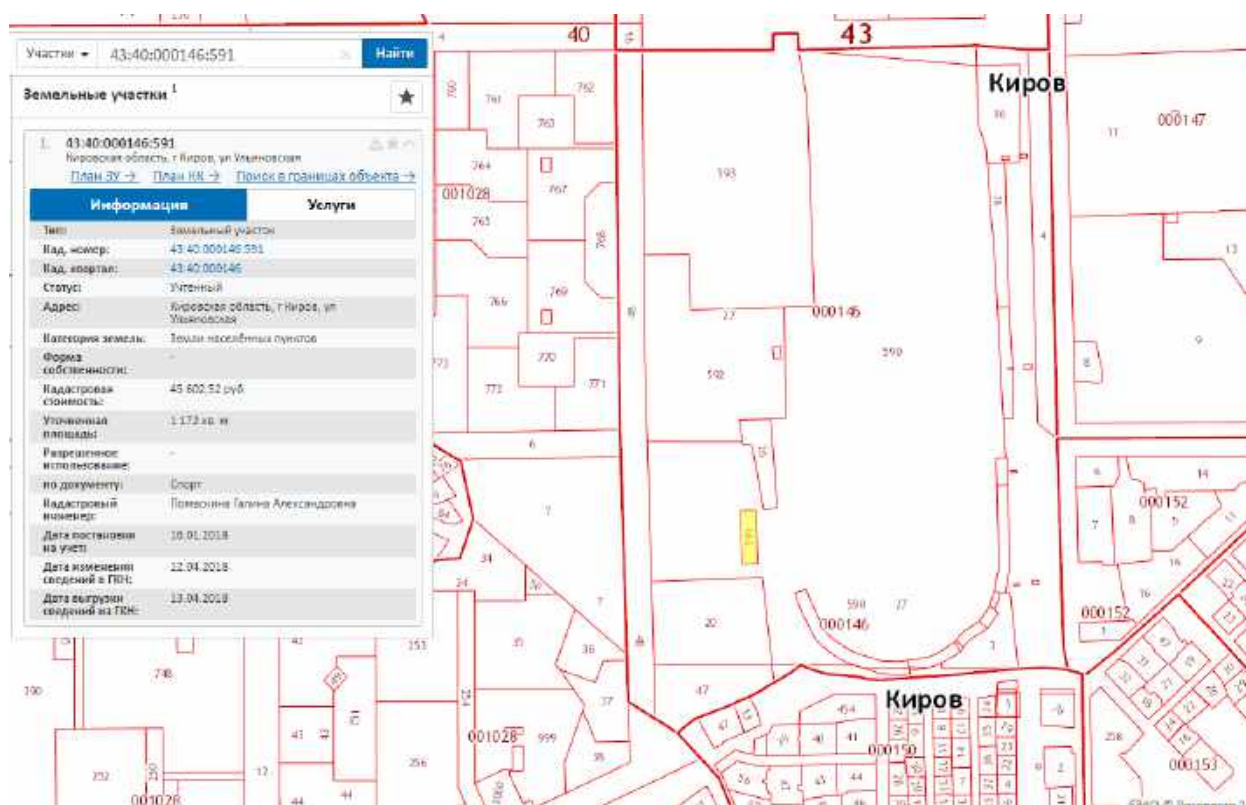



Рисунок 8.3.4.2 –Фрагмент кадастровой карты [http:// pkk5.rosreestr.ru/](http://pkk5.rosreestr.ru/)

Таблица 8.3.4.3 Описание земельного участка 43:40:000146:593

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Местоположение	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область,	-Выписка из ЕГРН / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>

	г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.	
<b>Объект права</b>	Земельный участок	
<b>Кадастровый квартал</b>	43:40:000146	
<b>Кадастровый номер</b>	43:40:000146:593	
<b>Площадь</b>	56695 кв.м.	
<b>Кадастровая стоимость</b>	2206002,45 руб.	
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	
<b>Разрешенное использование</b>	спорт (для объектов общественно-делового значения)	
<b>Фактическое использование</b>	Застроенный земельный участок	
<b>Форма участка</b>		
<b>Топография, геология</b>	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям строительства	Данные визуального осмотра / данные заказчика оценки / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
<b>Обеспеченности инженерными сетями</b>	электричество	
<b>Наличие улучшений (зданий, сооружений)</b>	Литера А, Б, В, Г, Е, Ж, К	
<b>Неблагоприятные условия окружающей среды</b>	Специфические источники загрязнения отсутствуют	
<b>Землепользователь</b>	АО «Российские ипподромы»	
		Запись 43:40:000146:593-43/001/2018-1 от 16.01.2018

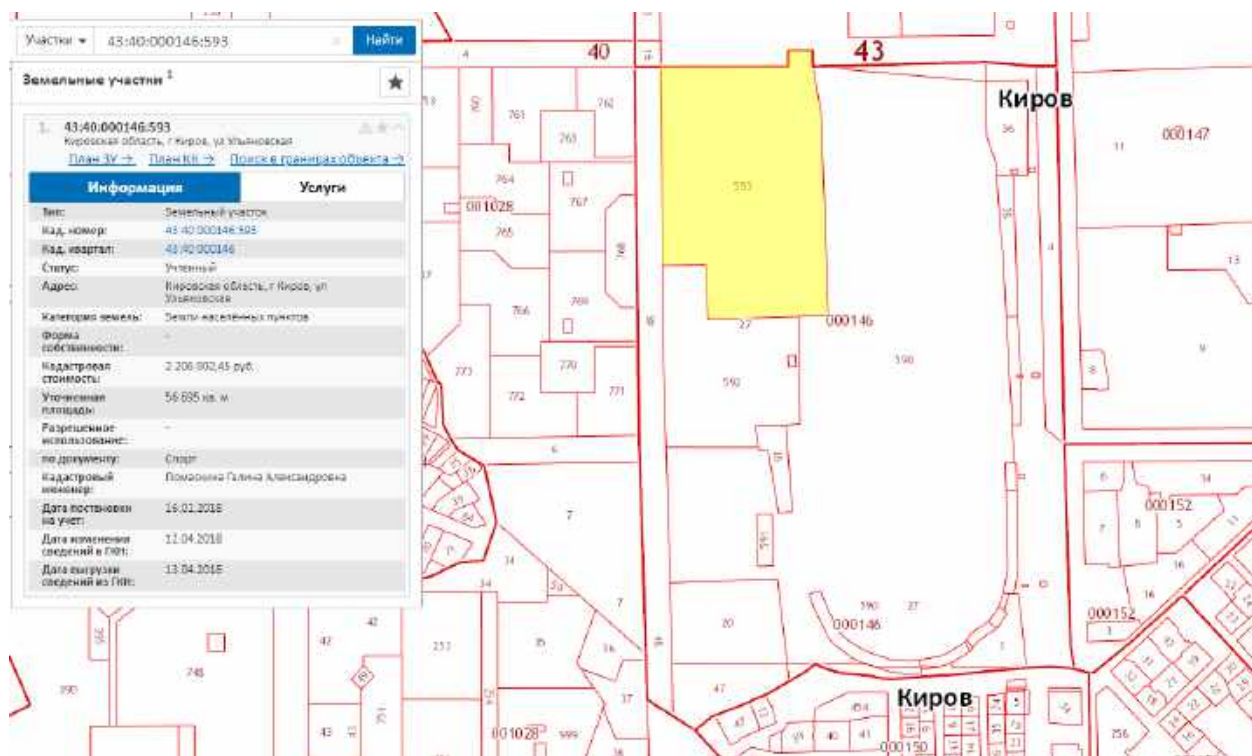



Рисунок 8.3.4.3 –Фрагмент кадастровой карты [http:// pkk5.rosreestr.ru/](http://pkk5.rosreestr.ru/)

Таблица 8.3.4.4 Описание земельного участка 43:40:000146:592

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская	-Выписка из ЕГРН / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
<b>Объект права</b>	Земельный участок	
<b>Кадастровый квартал</b>	43:40:000146	



Кадастровый номер	43:40:000146:592	Данные визуального осмотра / данные заказчика оценки / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Площадь	27716 кв.м.	
Кадастровая стоимость	1078429,56 руб.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	спорт (для объектов общественно-делового значения)	
Фактическое использование	Застроенный земельный участок	
Форма участка		
Топография, геология	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям строительства	
Обеспеченности инженерными сетями	электричество	
Наличие улучшений (зданий, сооружений)	-	
Неблагоприятные условия окружающей среды	Специфические источники загрязнения отсутствуют	
Землепользователь	АО «Российские ипподромы»	Запись 43:40:000146:592-43/001/2018-1 от 16.01.2018

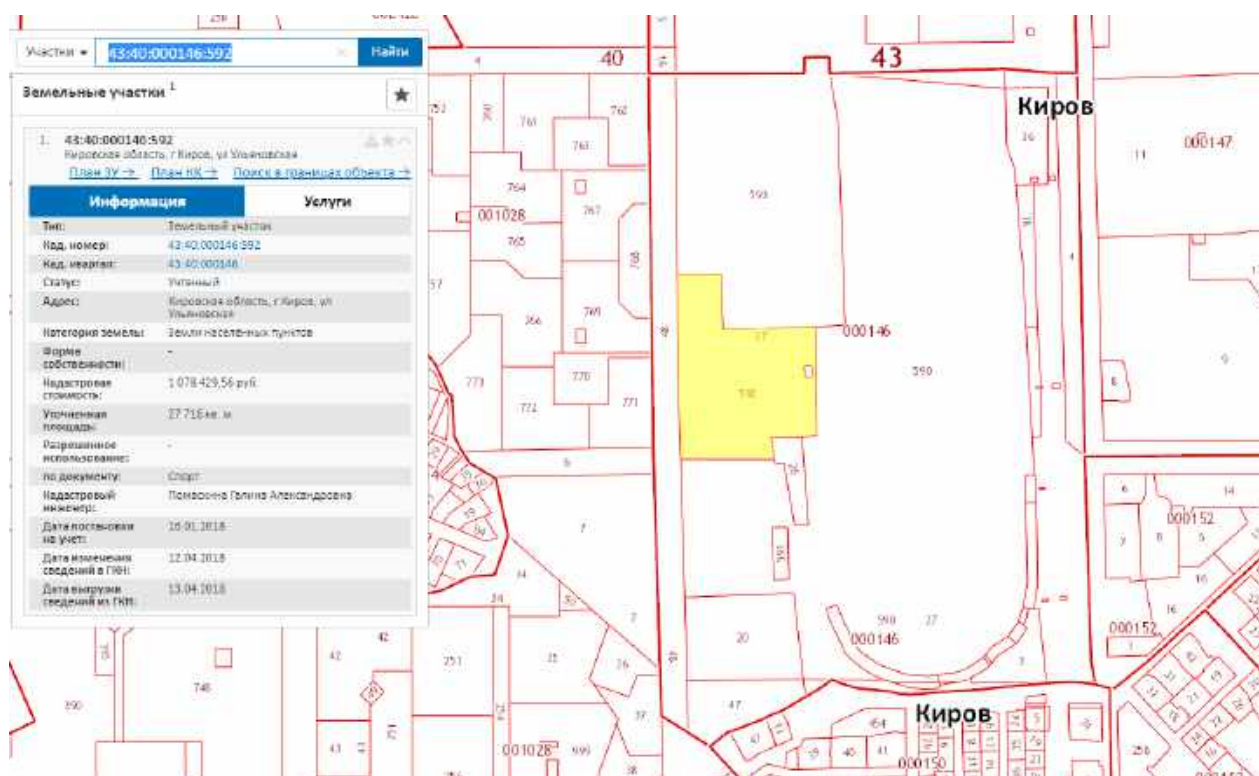



Рисунок 8.3.4.4 –Фрагмент кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Таблица 8.3.4.5 Описание земельного участка 43:40:000146:590

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Местоположение	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская	-Выписка из ЕГРН / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Объект права	Земельный участок	
Кадастровый квартал	43:40:000146	
Кадастровый номер	43:40:000146:590	
Площадь	193816 кв.м.	
Кадастровая стоимость	7541380,56 руб.	

<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	Данные визуального осмотра / данные заказчика оценки / <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
<b>Разрешенное использование</b>	спорт (для объектов общественно-делового значения)	
<b>Фактическое использование</b>	Застроенный земельный участок	
<b>Форма участка</b>		
<b>Топография, геология</b>	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям строительства	
<b>Обеспеченности инженерными сетями</b>	электричество	
<b>Наличие улучшений (зданий, сооружений)</b>	-	
<b>Неблагоприятные условия окружающей среды</b>	Специфические источники загрязнения отсутствуют	Запись 43:40:000146:590- 43/001/2018-1 от 16.01.2018
<b>Землепользователь</b>	АО «Российские ипподромы»	

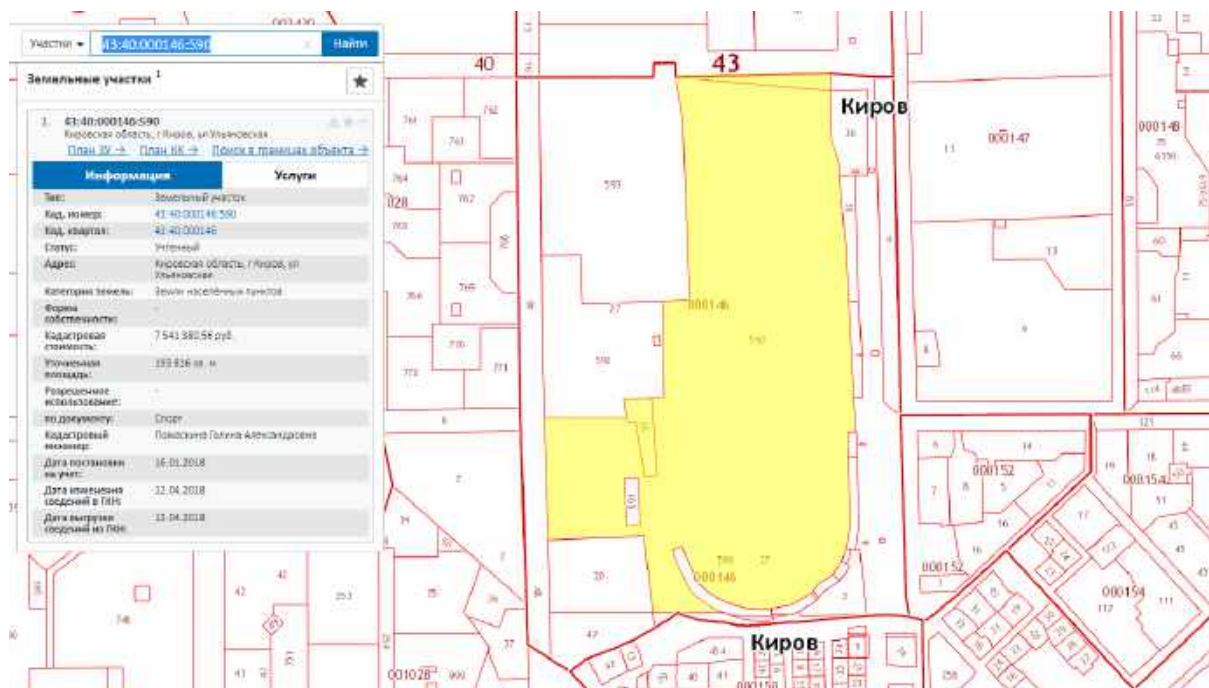


Рисунок 8.3.4.5 – Фрагмент кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>

**Землепользователь** - Предприятие, учреждение, организация, гражданин, которым в установленном порядке предоставлен в пользование земельный участок.

Данные участки являются землями населенных пунктов. **В состав земель населенных пунктов (ст.85 ЗК РФ) могут** входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, специального назначения, военных объектов; иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Согласно ПЗЗ МО г.Киров оцениваемые земельные участки расположены:

- в зоне Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного значения) (объекты 43:40:000146:590 частично, 43:40:000146:591, 43:40:000146:592, 43:40:000146:593)
- в зоне ЦС-3 (зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений) (объект 43:40:000146:590 частично),

Оценка проведена: ООО «ОКЦ»

# МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ "ГОРОД КИРОВ"

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

КАРТА - СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

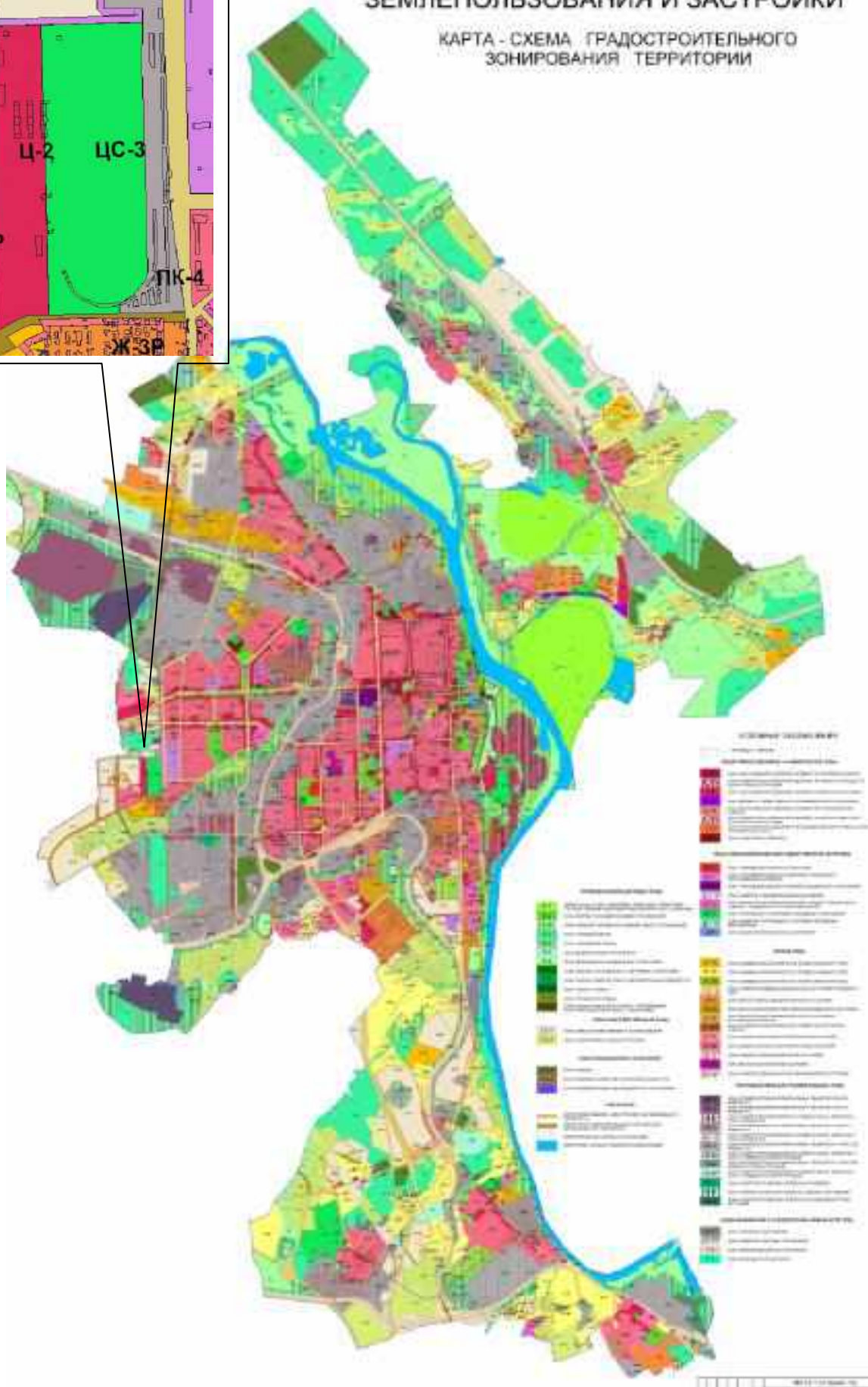


Рисунок 8.3.4.6 - Карта-схема градостроительного зонирования территории МО Город Киров

**Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ЦС-3) предназначена для размещения и функционирования:**

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены с трибунами;
- спортивные клубы;
- спортивные залы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- аквапарки;
- ледовые дворцы;
- спортивные школы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- спортплощадки, теннисные корты;
- лыжные трассы, лыжные трамплины;
- ипподром;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радиостудии;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- конференц-залы;
- озелененные территории общего пользования;
- объекты образования и просвещения;
- легкоатлетический манеж;
- пожарные резервуары.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- здания и сооружения, необходимые для хранения соответствующего инвентаря;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- пункты охраны общественного порядка;
- пожарные посты, объекты пожарной охраны, источники противопожарного водоснабжения;
- площадки для мусоросборников.

***Условно разрешенные виды использования:***

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- учреждения и предприятия связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт и прочие);
- отдельно стоящие здания УВД, РОВД, участковые пункты полиции, ГИБДД, военные комиссариаты;
- консультативные поликлиники;
- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы;
- бани; сауны;
- общественные туалеты;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- пожарные депо и объекты пожарной охраны;
- опора связи;
- трансформаторная подстанция. Размещение возможно при обосновании размера санитарного разрыва до нормируемых объектов.

**Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2) предназначена для размещения и функционирования:**

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- многоквартирные секционные жилые здания со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, в том числе встроенно-пристроенными автостоянками;

Оценка проведена: ООО «ОКЦ»



- общественные здания административного назначения;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы;
- кредитно-финансовые учреждения;
- здания для культурно-досуговой деятельности населения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые комплексы;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- учреждения и предприятия связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты и прочие);
- отдельно стоящие здания УВД, РОВД, участковые пункты полиции, ГИБДД, военные комиссариаты;
- поликлиники; консультативные поликлиники;
- аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, центры медицинской консультации населения;
- судебные и юридические учреждения;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- ЦТП, трансформаторные подстанции, РП. Размещение возможно при обосновании размера санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва до нормируемых объектов;
- ветеринарные учреждения без содержания животных;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты бытового обслуживания;
- объекты образования и просвещения;
- пожарные резервуары.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- учреждения коммунального хозяйства, предназначенные для непосредственного обслуживания населения, и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- жилые дома разных типов;
- индивидуальные жилые дома;
- конфессиональные объекты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни;
- рынки и ярмарки;
- бани, сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные уборные;
- предприятия автосервиса, автозаправочные станции, газовые автозаправочные станции, авторемонтные и автосервисные предприятия, мойки автомобилей;
- пожарные депо и объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- опора связи.

**Таблица 8.3.4.4- Описание месторасположения объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1
Транспортная доступность	Автомобиль, автобус
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Подъездные пути	Подъезд к участку возможен с ул. Энтузиастов
Расстояние до остановки	400 м. Остановка общественного транспорта «Европейские улочки»
Объекты инфраструктуры района в	Магазины, аптека, кафе, почта, медицинские, образовательные

пределах пешей доступности (менее 1 км.)	учреждения и др.
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Тип дорожного покрытия – асфальт, грунтовая дорога, дорожные плиты
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

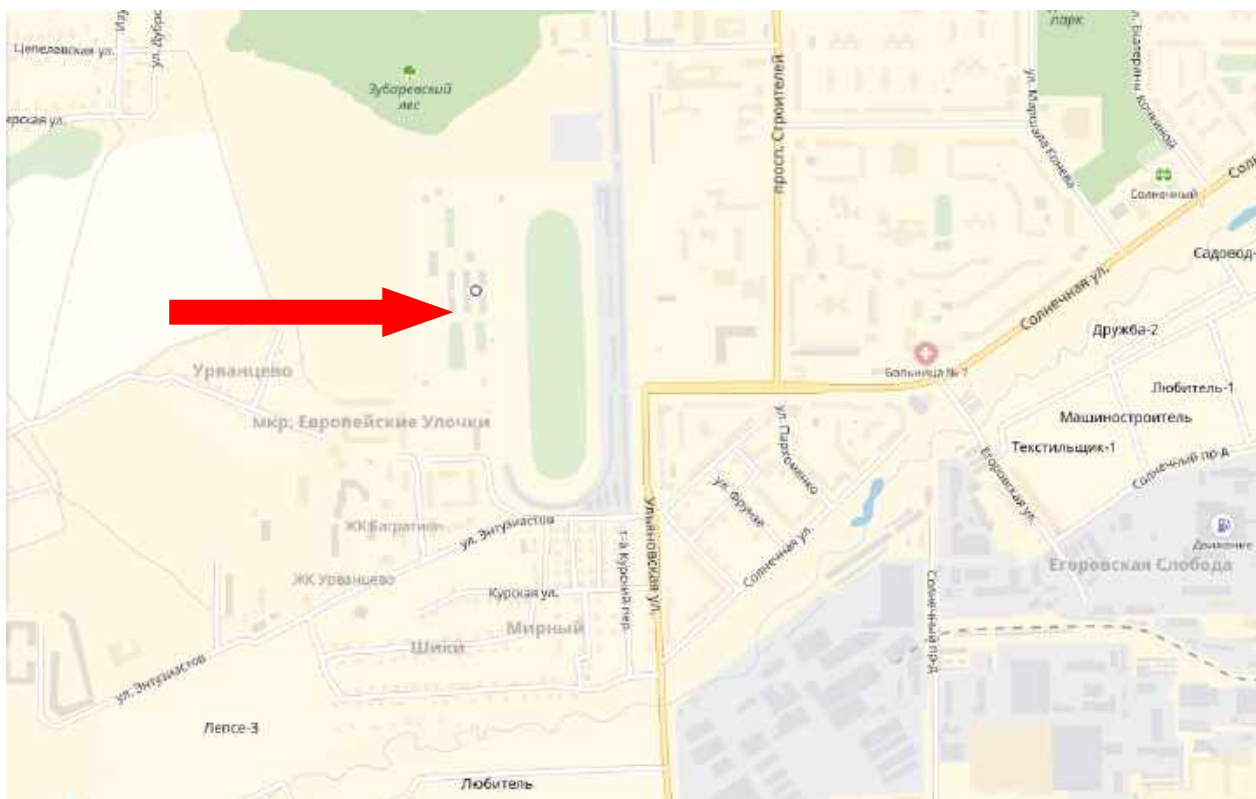


Рисунок 8.3.4.7 – Фрагмент карты <http://maps.yandex.ru/>

Ниже представлены фотографии объектов оценки.



























### 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;

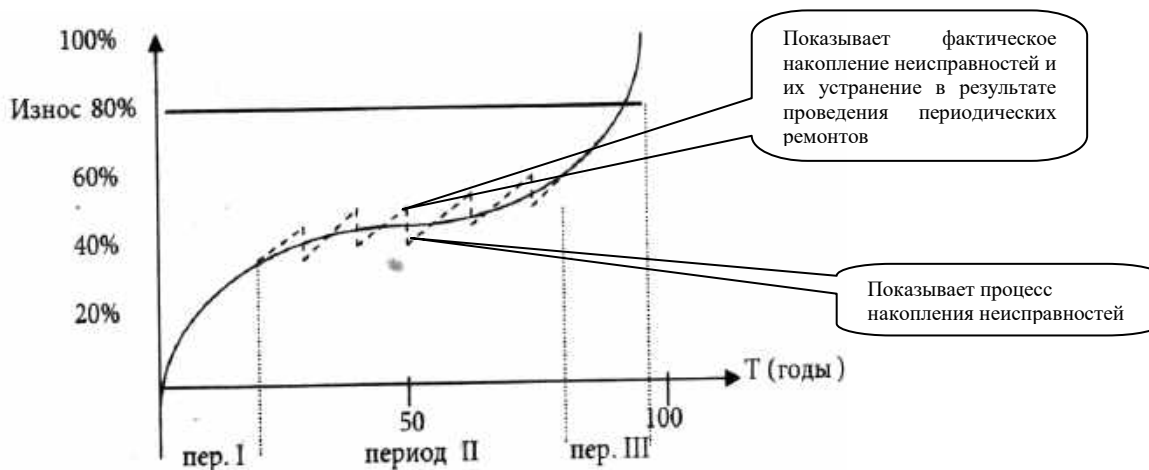


Рисунок 8.3.5.1 Периоды накопления зданием физического износа<sup>23</sup>

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 перекрытий<sup>24</sup>

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

<sup>23</sup> Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т.Александров, В.Д.Ардзинов. М.: - Стройинформиздат. – 582 с.: (стр.127)

<sup>24</sup> 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.

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
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
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	-

Принимается на основании визуального осмотра и произведенных расчетов, что оцениваемое здания в хорошем состоянии.

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

№ п/п	Наименование объекта	Оценка технического состояния объектов (здания), экспертно <sup>25</sup> , в соотв. с Табл. 8.3.5.2 / состояние отделки
1	ЦТП	удовлетворительное
2	склад многоцелевого назначения	удовлетворительное
3	изолятор	неудовлетворительное
4	ветеринарный пункт	неудовлетворительное
5	общежитие на 100 мест	неудовлетворительное
6	конюшня № 1 на 40 голов	удовлетворительное
7	конюшня № 2 на 40 голов	удовлетворительное
8	конюшня № 3 на 40 голов	удовлетворительное

### 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.<sup>26</sup>

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;

<sup>25</sup> Что подтверждается данными интервьюирования Заказчика оценки касаясь вопроса состояния объектов оценки на дату оценки

<sup>26</sup> Словарь оценщика. (<http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=413>)



- 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.



**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 нежилую недвижимость, здание в настоящее время не эксплуатируется. 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 СТОИМОСТЬ<sup>27</sup>

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

#### Обзор мировой экономики – сентябрь 2019 года<sup>28</sup>

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 упало 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.

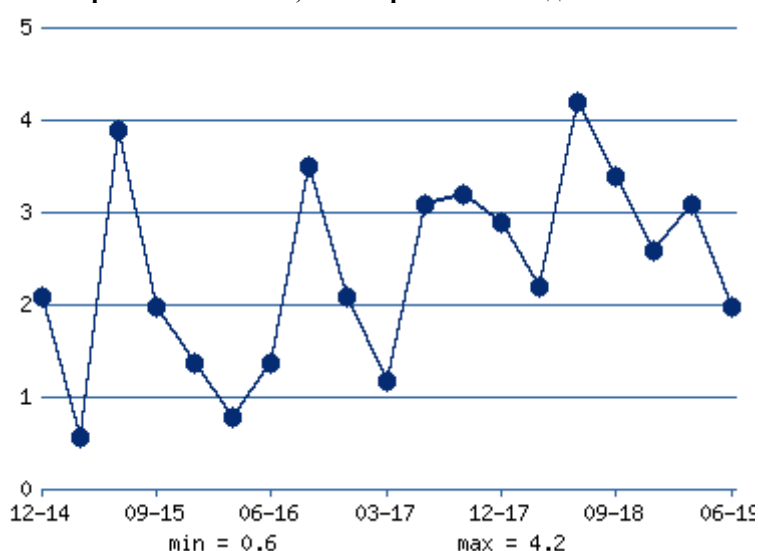
«В целом, меры США и Китая могут снизить рост мирового ВВП на 0,3-0,4 процентных пункта в 2020 году и на 0,2-0,3 процентных пункта в 2021 году», - говорится в докладе. «Китай и Соединенные Штаты больше всего пострадают от этих потрясений».

#### 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

<sup>27</sup> П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>28</sup> Статья «Обзор мировой экономики - сентябрь 2019 года» опубликованная на сайте <http://www.ereport.ru/reviews/rev201909.htm>

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 Федеральное 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.

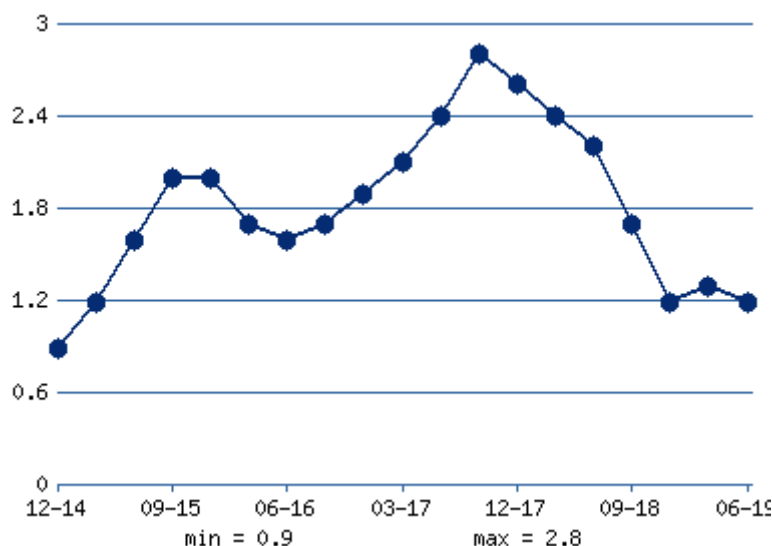
Уровень безработицы снизился на 0,2 процентного пункта до 3,5%, что соответствует уровню, который наблюдался в последний раз в декабре 1969 года. Более всеобъемлющий показатель, включающий отчаявшихся найти работу и неполностью занятых, также упал, снизившись на 0,3 процентных пункта до 6,9%, что соответствует 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.

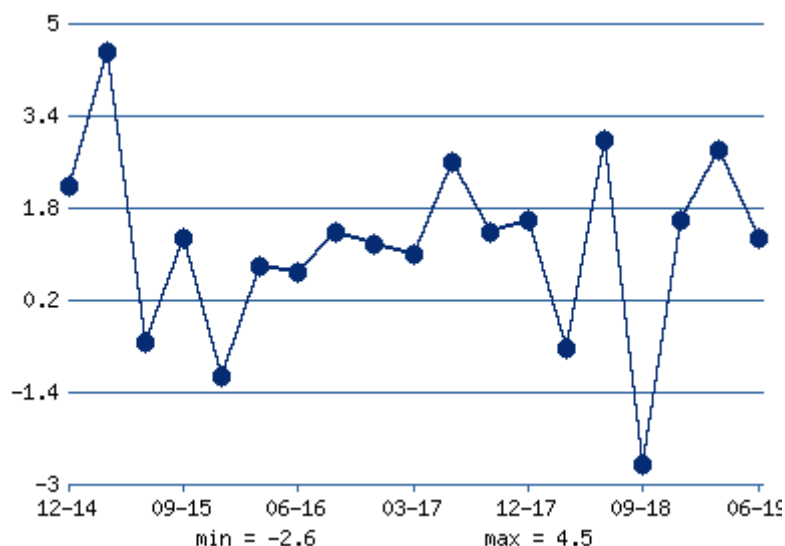
По оценкам Евростата, 15,432 миллиона мужчин и женщин в ЕС-28, из которых 12,169 миллиона в зоне евро, были безработными в августе 2019 года. По сравнению с июлем 2019 года число безработных сократилось на 111 000 в ЕС-28 и на 115 000 в зона евро. По сравнению с августом 2018 года число безработных сократилось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

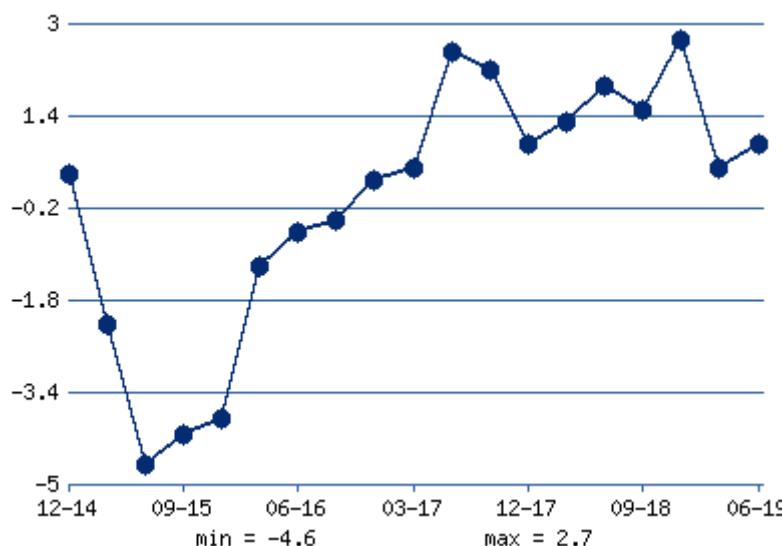
Правительственный чиновник сообщил, что рынок труда находится в состоянии, близком к «полной занятости», поскольку уровень безработицы с января 2018 года колебался между 2,2 процента и 2,5 процента. Отдельные данные Министерства здравоохранения, труда и социального обеспечения показали наличие рабочих 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 года<sup>29</sup>

### 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%.

<sup>29</sup> Данные сайта <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

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%.

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 засыпки 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 торгующими 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 приходятся 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 всего 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**

<b>Наименование показателя</b>	<b>август 2019 года в % к декабрю 2018 года</b>	<b>август 2019 года в % к августу 2018 года</b>
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	100,4	102
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,5	108,1

Наименование показателя	август 2019 года в % к декабрю 2018 года	август 2019 года в % к августу 2018 года
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
-----------------------	-------------

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](http://www.aup.ru/books/m94/2_1.htm)

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

Здание станции технического обслуживания используется в качестве офисно-торгового объекта с ремонтным боксом, при альтернативном использовании 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	коммерческая недвижимость
По виду объекта	здания/сооружения	здания
Функциональному назначению	сельскохозяйственная, производственно-складская	административно-торговая
Степени готовности к эксплуатации	существующие объекты	существующий объект
Отраслевая принадлежность	нежилые здания/сооружения	нежилые здания
Форма собственности	частная собственность	частная собственность

Таким образом, оцениваемые здания/сооружения относятся к нежилой недвижимости (коммерческая недвижимость) сельскохозяйственного, производственно-складского назначения, торгово-офисного 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 населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения станции технического обслуживания - 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 объектов оценки и Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

<b>По виду объекта</b>	земельный участок
<b>Категория земель:</b>	земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	спорт
<b>Форма собственности</b>	частная

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 разрешенное использование – для размещения станции технического обслуживания. Соответственно, земельный участок относится к рынку земельных участков коммерческого назначения.

В свою очередь, земельные участки коммерческого назначения делятся на несколько сегментов: для размещения объектов офисно-торгового назначения и производственно-складского назначения.

**Следовательно, для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков необходимо проанализировать рынок земельных участков, расположенных в г.Кирове, относящихся к рынку земельных участков коммерческого 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.

По объектам из выборки можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости производственно-складского и с/х назначения в ценовом диапазоне от 900 до 18 000 рублей за кв.м., административного назначения в ценовом диапазоне от 5000 до 75000 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 коммерческого назначения в ценовом диапазоне от 200 до 1500 рублей за кв.м.

#### 9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов<sup>30</sup>

##### Для группы офисно-торговой недвижимости

Определение значений и диапазонов значений основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости (объекта оценки):

##### 1. Качество передаваемых прав.

- Существенное влияние на стоимость оказывает правовой статус объектов. Это связано с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для объектов недвижимости (право собственности и право аренды). Корректировка на различие прав собственности/аренды определена на основании книги «Практика оценки недвижимости» Яскевич Е.Е. Москва: Техносфера, 2011..

- 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 рынка

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

В настоящее время (2014-2017г.) ввиду кризисных явлений в стране в целом наблюдается стагнация рынка коммерческой недвижимости.

**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.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2016, том 2» на стр.299 приведены значения усредненных скидок на торг для различных типов объектов с привязкой к их назначению. Стоит отметить, что представленные ниже в таблице значения скидок на торг характерны для всех городов и регионов России, в т.ч. и Кировской области.

Таблица 9.4.1 Рекомендуемые значения скидок на торг

№	Наименование объекта	Активный рынок		
		Среднее	Доверительный интервал	
1	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2	Высоко классные офисы (классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3	Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Неактивный рынок</b>				
1	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2	Высоко классные офисы (классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3	Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4	Недвижимость, предназначенная для ведения	19,6%	18,6%	20,6%

<sup>30</sup> пп.г п.11 ФСО №7

**Местоположение объекта.**

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Поэтому приведенные ниже таблицы территориальных коэффициентов содержат отношения, привязанные к типовым зонам.

*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.

**Таблица 9.4.2 – Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта<sup>31</sup>**

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Районы с развитой промышленностью	0,69	0,67	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

*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 (красная линия).

Диапазон значений по ценообразующему фактору: «выход на красную линию» может быть принят из «Справочника оценщика недвижимости-2016, том 2», стр 109 (Издание первое, под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород), где приведены усредненные по городам России значения корректировок на красную линию.

**Таблица 9.4.3 – Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «выход на красную линию»**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии.	0,79	0,78	0,81

**Физические характеристики объекта:**

К которым можно отнести следующие подвиды факторов:

*Использование или назначение объекта.* Основным моментом, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является назначение объекта (варианты его использования).

Весь рынок коммерческой недвижимости делится на несколько сегментов: торговая, административная (офисная), многофункциональная, производственно-складская, объекты общественного питания.

Цена на объект недвижимости напрямую связана с его текущим использованием или вариантами возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на объекты торговли, объекты административные или офисно-торговые и общественного питания, по самым низким ценам за 1 кв.м. площади на рынке выставляются объекты производственно-складского назначения.

*Материал основных конструкций (материал стен).* В качестве показателя влияющего на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующее: влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; характеристики материала стен (конструктив, звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.); нормативная долговечность материала; состояние материала (наличие трещин). Существенное влияние на цены оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций

**Таблица 9.4.4 – Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «материал стен» для низкокласных офисно-торговых объектов<sup>32</sup>**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профнастила к удельной цене такого же кирпичного/бетонного	0,81	0,80	0,83

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 11. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 62

<sup>32</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2016, том2» стр.149

(капитального) объекта			
Отношение удельной цены объекта деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

*Физическое (техническое) состояние объекта, состояние отделки.*

Корректировка на *состояние и состояние отделки* объекта принята из «Справочника оценщика недвижимости-2016, том2», стр. 183, 174 где приведены усредненные по городам России значения корректировок на состояние объекта..

При этом, данные корректирующие коэффициенты относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

**Таблица 9.4.5** **Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «состояние отделки, физическое состояние объекта»**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Состояние отделки</b>			
Отношение удельной цены объекта в без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
<b>Физическое состояние объекта</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

*Площадь объекта.*

Общая площадь объекта сказывается на величине удельного показателя стоимости его кв.м.

Поскольку, чем больше площадь, тем, соответственно, больше общая величина цены предложения, удельная величина стоимости квадратного метра снижается.

В каждом типе недвижимости можно выделить диапазоны площади, в которых цена находится примерно на одном уровне. Цены в пределах раздела находятся на одном уровне, изменения в цене квадратного метра происходят зачастую при выходе величины общей площади объекта за пределы определенного раздела.

**Таблица 9.4.6 –** **Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору «фактор масштаба» для цен предложений и арендных ставок низкокласных офисно-торговых объектов**

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,26	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на фактор масштаба принята из «Справочника оценщика недвижимости-2016» (Том.2 под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.). стр.133

*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.

Корректировка на этаж объекта принята из «Справочника оценщика недвижимости-2016, том2», стр 162.

**Таблица 9.4.7 - Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «этаж расположения»**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

*Наличие отдельного входа.*

Наличие отдельного входа оказывает важное значение на эффективное использование объекта недвижимости.

Корректировка на наличие отдельного входа принята из «Справочника оценщика недвижимости-2016, том2, где приведены соответствующие коэффициенты (стр.157)

**Таблица 9.4.8 - Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «наличие отдельного входа»**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

*Тип объекта.*

Корректировка на тип объекта принята из «Справочника оценщика недвижимости-2016, том2», где приведены соответствующие коэффициенты (стр.145)

**Таблица 9.4.9 - Корректирующие коэффициенты по ценообразующему фактору: «тип объекта»**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91



### *Инженерное обеспечение, состав коммуникаций*

Как правило, для объектов торгово-офисного назначения присутствует весь спектр инженерных коммуникаций, как то отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение. Что подтверждается нашим случаем.

### *Сервис и дополнительные элементы.*

В т.ч обеспечение коммунальными услугами, наличие оборудования для бизнеса (например, сдачи торговых или офисных помещений с мебелью или оборудованием).

### **Экономические характеристики**

*Соответствие объекта принципу НЭИ.* Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

## **Для объектов производственно-складского назначения**

### **Определение значений и диапазонов значений основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости**

К основным ценообразующим факторам для объектов производственно-складской недвижимости относятся:

- качество прав на объект, условия финансового расчета, условия рынка,
- местоположение объекта,
- площадь объекта,
- использование или назначение объекта,
- физические характеристики,
- обеспеченность инженерными коммуникациями,
- соответствие объекта принципу НЭИ и т.д.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости.

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

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

**3. Условия финансирования.** Заключение сделок купли-продажи 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*

**Таблица 9.4.10 - Рекомендуемые значения скидок на торг**<sup>33</sup>

Значения скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,0%	13,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,0%	11,0%	13,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,0%	13,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,0%	15,0%	17,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,0%	10,0%	12,0%
<b>Арендные ставки</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0%	11,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,0%	11,0%

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 158, 175

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,0%	9,0%	11,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	13,0%	15,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,0%	9,0%	11,0%

Значения скидки на торг. Неактивный рынок.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	18,0%	17,0%	19,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,0%	17,0%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,0%	17,0%	19,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	21,0%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,0%	16,0%	18,0%
<b>Арендные ставки</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	14,0%	16,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,0%	14,0%	16,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,0%	14,0%	16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,0%	22,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,0%	17,0%

**5. Местоположение объекта.** Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. на стоимость объектов влияют следующие характеристики: характеристики населенного пункта, в котором он находится, локальные характеристики местоположения объекта.

К характеристикам населенного пункта относятся: регион (при наличии объектов из разных регионов страны), статус населенного пункта, численность населенного пункта, уровень средней заработной платы в населенном пункте.

*Регион.* Стоимость недвижимости в разных регионах страны различна. Так недвижимость в Московской области в несколько раз дороже, чем в Кировской.

*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 9.4.11.

**Таблица 9.4.11 – Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта<sup>34</sup>**

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				

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	0,53	0,60	1,00

#### **6. Физические характеристики:**

К которым можно отнести следующие подвиды факторов: общая площадь объекта недвижимости, материал стен, этажность, физическое состояние, состояние отделки, наличие отопления, наличие грузоподъемных механизмов, наличие холодильных камер.

*Площадь объекта.*

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 73

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 9.4.12 – 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 сендвич-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 9.4.13).

**Таблица 9.4.13 – Корректировка на материал стен**

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-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
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сендвич-панелей, профлиста, к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,66	0,78
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,66	0,78

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

*Этаж.* Наибольшая стоимость объектов, расположенных на 1 этаже относительно помещений в подвале, цоколе и втором этаже. (Корректировки по Таблице 9.4.14)

**Таблица 9.4.14 – Матрица коэффициентов цен и арендных ставок объектов в зависимости от этажа расположения<sup>35</sup>**

Цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1,00	0,92	0,77	0,90
	цоколь	1,09	1,00	0,84	0,99
	1 этаж	1,30	1,19	1,00	1,17
	2 этаж и выше	1,11	1,01	0,85	1,00
Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1,00	0,92	0,78	0,92
	цоколь	1,09	1,00	0,84	1,00
	1 этаж	1,29	1,18	1,00	1,18
	2 этаж и выше	1,09	1,00	0,85	1,00

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 193

*Физическое состояние здания.* Стоимость помещения новом здании выше, чем в старом. (Корректировки по Таблице 9.4.15)

**Таблица 9.4.15 – Матрица коэффициентов цен и арендных ставок объектов в зависимости от физического состояния здания<sup>36</sup>**

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	0,69	1,00
Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительные	неудовлетворит.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,70
	удовлетворительные	0,82	1,00	1,39
	неудовлетворит.	0,59	0,72	1,00

*Состояние отделки.* Стоимость помещения в хорошем ремонтом выше, чем в помещении со старым ремонтом. (Корректировки по Таблице 9.4.16)

**Таблица 9.4.16 – Матрица коэффициентов цен и арендных ставок объектов в зависимости от состояния отделки<sup>37</sup>**

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовлетворительные	хорошая
Объект оценки	без отделки	1,00	0,82	0,71
	удовлетворительные	1,22	1,00	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1,00
Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовлетворительные	хорошая
Объект оценки	без отделки	1,00	0,82	0,71
	удовлетворительные	1,22	1,00	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1,00

*Тип объекта.* Встроенное помещение ценится меньше, чем отдельстоящий объект с земельным участком.. (Корректировки по Таблице 9.4.17)

**Таблица 9.4.17 – Корректирующие коэффициенты цен и арендных ставок объектов в зависимости от типа объекта<sup>38</sup>**

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
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставки такого же объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,89	0,92

## 7. Назначение объекта

Основные характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей: функциональное назначение объекта, назначение частей промбазы, назначение частей производственно-складского комплекса, состав арендной ставки.

*Функциональное назначение объекта.* Корректировку вносим согласно Таблице 9.4.18.

**Таблица 9.4.18 – Корректирующие коэффициенты цен и арендных ставок объектов в зависимости от функционального назначения<sup>39</sup>**

Цены производственно-складских объектов		аналог				
		универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
Объект оценки	универсальный	1,00	1,22	1,24	0,77	1,2
	высоко-классный	0,820,98	1,00	1,38	1,59	1,02

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 168

<sup>37</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 178

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 162

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред.Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 226

	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,62	1,04
	сельхоз	1,30	0,63	0,62	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,84	0,98	0,96	1,56	1
Арендные ставки производственно-складских объектов	аналог					
	универсальный		высоко-классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
Объект оценки	универсальный	1,00	1,21	1,24	0,76	1,2
	высоко-классный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,01
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,63	1,03
	сельхоз	1,31	0,63	0,61	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,83	0,99	0,97	1,57	1

## 8. Вид использования

*Соответствие объекта принципу НЭИ.* Рыночная стоимость объекта недвижимости (величина арендной платы) определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует НЭИ объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

## 9. Наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения)

Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций существенно влияет на стоимость (величину арендной ставки) объектов недвижимости. Так объекты недвижимости, оснащенные всеми коммуникациями стоят или сдаются дороже, чем не оснащенные.

*Наличие отопления.* Стоимость помещения с отоплением выше, чем без. Корректировку вносим согласно Таблице 9.4.19.

**Таблица 9.4.19 – Корректирующие коэффициенты цен и арендных ставок объектов в зависимости от наличия отопления<sup>40</sup>**

Наименование коэффициента		Доверительный интервал		
Удельная цена				
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75	
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставки такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74	

## Определение значений и диапазонов значений основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости (земельные участки)

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 9.4.20 - Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка<sup>41</sup>**

Название фактора	Вес фактора для з.у под Офисно-торговую застройку	Вес фактора для з.у под индустриальную застройку	Вес фактора для з.у с/х назначения	Вес фактора для з.у под объекты рекреации	Вес фактора для з.у под МЖС, ИЖС
Местоположение земельного	0,25	0,25	0,5	0,33	0,37

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч.1. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 185

<sup>41</sup> 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

участка					
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 скидку 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 9.4.21 – Значение скидки на торг<sup>42</sup>

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

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

В «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки.» (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.) на стр.52-54 приведены значения корректировок на статус населенного пункта. В третьей части Справочника

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 111. Под ред. Лейфера Л.А. ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016г. стр. 279, 292



использовано укрупненное зонирование: территория региона разделена на 5 ценовых зон. Переход к такой схеме зонирования обусловлен наличием соответствующей статистической информации.

**Таблица 9.4.22 Элемент сравнения – статус населенного пункта**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

**Таблица 9.4.23 Матрица коэффициентов**

*Индустриальная застройка*

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,06
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

*Офисно-торговая застройка*

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,41	1,80	2,14
	II	0,76	1,00	1,06	1,36	1,62
	III	0,71	0,94	1,00	1,28	1,52
	IV	0,56	0,74	0,78	1,00	1,19
	V	0,47	0,62	0,66	0,84	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

#### **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.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 176.

**Таблица 9.4.24 - Матрицы коэффициентов**

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

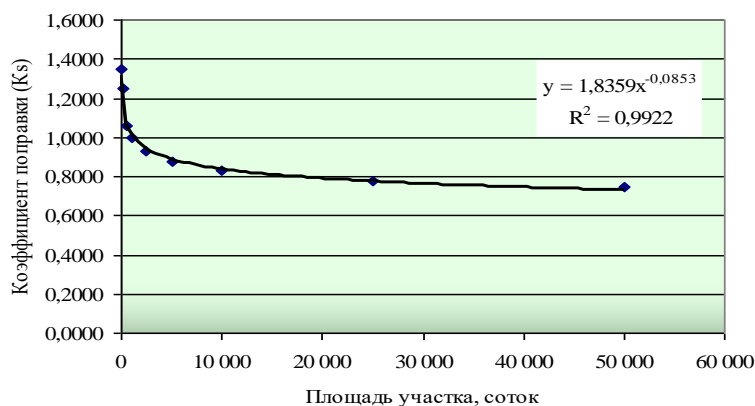
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>43</sup>, так как другие аналогичные публикации отсутствуют.

**Таблица 9.4.25 - Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости<sup>44</sup> 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:

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

<sup>43</sup>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

<sup>44</sup>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.

$KП$  – размер корректировки на площадь земельного участка;  
 $C_{ОО}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;  
 $C_{ОА}$  – 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.

Объект капитального строительства в составе объекта оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности, административного. Производственно-складского, сельскохозяйственного назначения. Оцениваемый земельный участок относится к рынку земельных участков коммерческого назначения.

Анализ рынка показал, что диапазон цен производственно-складского сегмента рынка в г.Кирове варьируется от 900 руб. за кв.м, до 18000 руб. за кв.м..

Анализ рынка показал, что диапазон цен административного, многофункционального сегмента рынка в г.Кирове варьируется от 5000 руб. за кв.м, до 75000 руб. за 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 коммерческого и иного назначения можно выделить следующие: разрешенное использование, общая площадь и адрес 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 наиболее эффективному использованию. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наиболее эффективному использованию, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (п.13 ФСО №7)

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. (п.16 ФСО №7)

**Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.** (п.17 ФСО №7)

Для целей залога НЭИ объекта оценки определяется преимущественно **по текущему использованию**, поскольку с высокой степенью достоверности и точности во многих случаях не представляется возможным обосновать НЭИ, отличное от текущего использования. Реализация расчета через учет НЭИ объекта с учетом затрат на реконструкцию (что предусмотрено проектом ФСО по залогам) должна быть сведена к минимуму, даже если специалистам-оценщикам представляется очевидным НЭИ объекта, отличное от его текущего использования. Анализ рыночных данных по опыту предыдущих кризисов в России показывает, что в кризис сворачиваются все инвестиционные проекты.<sup>45</sup>

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

1. *Юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки):* рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, необходимо будет перепрофилировать или снести объект.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта оценки не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

2. *Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, подъездные пути к участку, состояние зданий и сооружений для определения возможности дальнейшей их эксплуатации.

3. *Финансово оправдано:* Вариант считается финансово оправданным (приемлемым), если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. При этом различные варианты принятия решений о приобретении и развитии объекта сравниваются между собой по критериям максимальной выгоды проектов с точки зрения конечного результата, «приведенного» к дате принятия решения.

При этом выбирается вариант, при котором общая рыночная стоимость всего объекта (земельного участка с существующими улучшениями) окажется наибольшей.

4. *Максимальная продуктивность* – наибольшая стоимость объекта как такового. Т.е. рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

*Анализ проводился с использованием метода качественного анализа.*

Метод качественного анализа включает пять элементов.

### 1. Критерии оценки в баллах.

<sup>45</sup>Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утв. Решение комитета по оценочной деятельности АБСЗ от 05.06.2015г.

Считается, что для эффективности метода необходимо, по крайней мере, пять критериев для сравнения. На практике их может быть меньше или гораздо больше, причем в разных предметных областях и разных странах набор критериев может быть разным.

Наиболее важными критериями для многих ситуаций оценки недвижимости являются следующие:

1. общая площадь
2. объемно-планировочное решение
3. местонахождение
4. наличие инженерных сетей
5. общее физическое состояние

## 2. Система оценки в баллах.

Используется много различных систем оценки в баллах

Для большинства случаев рекомендуется пятибалльная система с оценками от 1 до 5.

**Таблица 10.1 - Количественные шкалы**

<i>Пятибалльная система</i>	5 - самая лучшая, 3 эквивалентно стандарту (эталону), 1 - самая плохая, Разрешены два уровня «лучше» и два уровня «хуже».
-----------------------------	--

## 3. Шкала оценки в баллах.

**Таблица 10.2. - Шкала оценок для проведения корректировок**

Оценка сравниваемого параметра	Условия назначения оценки
5	Существенно лучше объекта
4	Лучше объекта
3	эквивалентно стандарту (эталону)
2	Хуже объекта
1	Существенно хуже объекта

## 4. Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты используются как средство назначения более высокой важности некоторым критериям и более низкой важности другим.

## 5. Решающая таблица.

Конечный результат использования метода качественного анализа (Рейтинга/ранжирования) – составление решающей таблицы и нахождение рейтинговой оценки, показывающей, насколько оцениваемый объект хуже или лучше аналогов. Для этого необходимо:

- каждую оценку в баллах, выставленную экспертом рядом с каждым критерием, умножить на соответствующую весовую добавку, чтобы получить взвешенную оценку в баллах;

- все взвешенные оценки в баллах сложить, чтобы определить рейтинговую/ранжированную оценку в баллах.



**Таблица 10.3 - Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки методом качественного анализа (для объектов производственно-складского назначения ,сельскохозяйственного в составе сложной вещи)**

Характеристика / критерий	весовые коэф.	Административное помещение/здание		Торговое помещение/здание		Производственно-складское помещение/здание		Многофункциональное помещение/здание	
		оценка балла	средневзвешенная оценка, балл	оценка балла	средневзвешенная оценка, балл	оценка балла	средневзвешенная оценка, балл	оценка балла	средневзвешенная оценка, балл
общая площадь	20	1	0,2	1	0,2	3	0,6	1	0,2
объемно-планировочное решение	20	1	0,2	1	0,2	3	0,6	1	0,2
местонахождение	30	1	0,3	1	0,3	3	0,9	1	0,3
наличие инженерных сетей	15	2	0,3	2	0,3	3	0,45	2	0,3
общее физическое состояние	15	1	0,15	1	0,15	3	0,45	1	0,15
<b>Суммарный балл</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>1,15</b>	<b>6</b>	<b>1,15</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1,15</b>

**Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования и принимая во внимание «задание на оценку», место расположения объекта, конструктивную схему, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки, является их использование в качестве зданий производственно-складского назначения.

**Таблица 10.4 - Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – для объекта административного назначения (общезитие) – в составе сложной вещи**

Характеристика / критерий	весовые коэф.	Административное помещение/здание		Торговое помещение/здание		Производственно-складское помещение/здание		Многофункциональное помещение/здание	
		оценка балла	средневзвешенная оценка, балл	оценка балла	средневзвешенная оценка, балл	оценка балла	средневзвешенная оценка, балл	оценка балла	средневзвешенная оценка, балл
общая площадь	20	3	0,6	1	0,2	1	0,2	3	0,6
объемно-планировочное решение	20	3	0,6	1	0,2	1	0,2	3	0,6
местонахождение	30	3	0,9	1	0,3	1	0,3	3	0,9
наличие инженерных сетей	15	3	0,45	2	0,3	2	0,3	3	0,45
общее физическое состояние	15	3	0,45	1	0,15	1	0,15	3	0,45
<b>Суммарный балл</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1,15</b>	<b>6</b>	<b>1,15</b>	<b>15</b>	<b>3</b>

**Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования и принимая во внимание «задание на оценку», место расположения объекта, конструктивную схему, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки, является использование в качестве административного, многофункционального здания.

## РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 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	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Основная задача <b>первого этапа</b> 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 <b>оценщик или его представитель</b> 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"> <li>• Является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае <b>трех подходов к оценке</b>.</li> <li>• Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются <i>сравнительный, доходный и затратный подходы</i>.</li> <li>• 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)</li> <li>• 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</li> </ul>

		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"> <li>• В случае <b>использования нескольких подходов к оценке</b>, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке <b>нескольких методов оценки</b> <b>выполняется</b> предварительное <b>согласование</b> их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.</li> <li>• 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)</li> </ul>
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 подходов<sup>46</sup>

### Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; (п.22а ФСО №7)

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 (п.22б ФСО №7)

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 (п.22в ФСО №7).

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 (п.22г ФСО №7)

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка или права аренды земельного участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

### *Метод сравнения продаж*

Метод применяется для оценки земельных участков или права аренды земельного участка как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками или права аренды земельного участка являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

<sup>46</sup> пп.и п.8 ФСО №3

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В соотв. с пп. е) п. 22 ФСО №7: 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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

**Таблица 11.2.1 - Общий перечень основных ценообразующих факторов, значимых для земельных участков и использованных оценщиком**

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения</i>
<b>1. Качество передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав</b>	1.1. наличие сервитутов и общественных обременений 1.2. качество прав на земельный участок
<b>2. Условия рынка</b>	2.1. отличие цены предложения от цены сделки 2.2. дата продажи, предложения
<b>3. Местоположение</b>	3.1. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения (территории области) 3.2. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 3.3. Качество ближайшего окружения (тип застройки)
<b>4. Физические характеристики</b>	4.1. Площадь участка;
<b>5. Категория земель</b>	5.1. земли сельскохозяйственного назначения; 5.2. земли населенных пунктов; 5.3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 5.4. земли особо охраняемых территорий и объектов; 5.5. земли лесного фонда; 5.6. земли водного фонда; 5.7. земли запаса
<b>6. Разрешенное использование</b>	В зависимости от категории земель
<b>7. Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)</b>	7.1. Доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей; условия подключения к ним); 7.2. Объекты социальной инфраструктуры
<b>8. Экономические характеристики</b>	Соответствие объекта принципу НЭИ

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

#### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов.



Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

***В данной работе, из всех перечисленных методов наиболее применим метод сравнения продаж, т.к. его можно использовать для не застроенных земельных участков, а также имеется информация о ценах предложений с земельными участками.***

#### **Доходный подход**

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7)

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка или права аренды земельного участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного времени

эксплуатации. Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков или права аренды земельного участка, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.о., стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода существует несколько методов оценки, такие как, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

При определении стоимости земли методом капитализации земельной ренты используется следующая формула:

$$\text{Стоимость земли} = \text{Доход} / \text{Коэффициент капитализации} \quad (10.3.1)$$

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина **ренты** может **рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.**

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок или права аренды земельного участка в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

#### **Метод остатка для земли**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящийся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — **возможность застройки оцениваемого земельного участка** улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наиболее эффективное использование земли.

*Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».*

*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. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода при определении стоимости земельного участка.*

#### **Затратный подход**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения.

В рамках затратного подхода рассматривались предполагаемые затраты на использование и сдачу в аренду земельного участка, которые в последствии будут использованы в рамках метода остатка при доходном подходе. Это те затраты, которые понесет потенциальный арендатор по договору аренды.

*Оценщики считают корректным отказаться от применения затратного подхода по причине:*

1. Данные методы можно использовать только как ориентировочные (проверяющие) в отдельных (сложных) случаях.
2. Имеются достоверные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

### 11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельных участков) в рамках сравнительного подхода<sup>47</sup>

#### 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).<sup>48</sup>

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)

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

<sup>47</sup> Пп.и п.8 ФСО №3

<sup>48</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

**Оценщик в данном отчете в качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбрал 1 м<sup>2</sup> 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.

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные в г.Киров. В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников (использовались интернет ресурсы [www.prrp.ru](http://www.prrp.ru), [www.investorkirov.ru](http://www.investorkirov.ru), [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и другие, печатные издания «Из рук в руки», «Народные страницы» а также данные из архива Оценщика) были выявлены ряд предложений к продаже сопоставимых по месторасположению земельных участков (категории земли населенных пунктов, и предусматривающих размещение и эксплуатацию общественно-деловых (в т.ч. производственно-складских) объектов, т.е. земельные участки для коммерческого использования).

В качестве объектов-аналогов выбраны недавние цены предложений/сделок сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка: т.е. земельные участки схожие по целевому назначению и разрешенному использованию, передаваемым юридическим правам, со схожими физическими характеристиками и месторасположением.

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

- сопоставимое местоположение;
- категория земель: земли населенных пунктов
- разрешенное использование: предусматривает размещение объектов общественно-делового значения.
- максимальные и минимальные значения удельной стоимости не использовались.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов из перечня сопоставимых объектов**

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.

Вывод: по итогам отбора в качестве объектов аналогов использованы три максимально сопоставимых объектов, схожих с объектом оценки по основным критериям, максимальные и минимальные значения удельной стоимости не использовались.

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

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

**Таблица 11.3.1 – Описание объектов-аналогов для объектов оценки**

Характеристики объектов	Единицы измерения	1	2	3
		Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				
<b>Качество передаваемых прав</b>				
<i>наличие сервитутов и общественных обременений</i>		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
<b>Условия рынка</b>				
<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>дата продажи, предложения</i>		15.11.2019	19.08.2019	15.11.2019

<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				
<b>Местоположение</b>		Кировская область г.Киров, Советский тракт	Кировская область, г Киров, ул.Производственная, 50	Кировская обл, г Киров, ул.Щорса, 105
<i>транспортная и пешеходная доступность</i>		удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)
<b>Физические характеристики</b>				
<i>Общая площадь</i>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>26 219</b>	<b>4 089</b>	<b>38 000</b>
<b>Категория земель</b>		земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>		размещение объектов, предусмотренных в общественно-деловой зоне	коммунально- складские и производственные предприятия V класса вредности различного назначения в т.ч. размещение объектов коммерческого назначения	для объектов общественно-делового значения
<b>Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)</b>		есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения
<b>Экономические характеристики</b>		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
<b>Цена продажи/предложения объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>12 000 000</b>	<b>1 596 000</b>	<b>38 000 000</b>
<b>Цена продажи/предложения объекта</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>457,68</b>	<b>390,32</b>	<b>1 000,00</b>
<b>Источник информации</b>		см. Приложение (www.avito.ru)	см. Приложение (www.ruads.org)	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 так же 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 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. Исходя из типа объекта корректировка определена в размере -12% для цен предложений аналогов 1,2, -14% для аналога 3, что подтверждается телефонным интервьюированием продавцов.

- *дата продажи, предложения.*

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Корректировки не вносим. Объекты аналоги актуальны на дату оценки.

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

**Таблица 11.3.2 - Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения**

Элементы сравнения	Единица измерения	объекты оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Первая группа элементов сравнения</b>					
Цена продажи/предложения объекта	руб.		12 000 000	1 596 000	38 000 000
Цена продажи/предложения	руб./кв.м		458	390	1 000

<b>я объекта</b>					
<b>Качество передаваемых прав</b>					
<i>наличие сервитутов и общественных обременений</i>		не зарегистрированы	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.		458	390	1 000
<i>качество прав на земельный участок</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		458	390	1 000
<b>Условия рынка</b>					
<b>отличие цены предложения от цены сделки</b>		-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	%		-12	-12	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м.		403	343	860
<b>дата продажи, предложения</b>		ноя.19	ноя.19	авг.19	ноя.19
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		403	343	860

#### **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.

Объекты сопоставимы, корректировки не вносим.

*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. Корректировку не вносим, поскольку объекты оценки и аналоги сопоставимы – имеют удовлетворительную доступность (незначительно удалены от остановок общественного транспорта, участки имеют подъездные пути).

##### **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.

Расчет корректировок на площадь представлен в таблицах ниже (в соответствии с табл. 9.4.25 и графиком 9.4.1 раздела 9.4 отчета):

**Таблица 11.3.3 - Расчет корректировки на площадь для объекта оценки 43:40:000146:591**

		<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	1172	26219	4089	38000
<b>Корректировка на площадь/масштаб</b>	%	1,0048	0,7708	0,9032	0,7468
Корректировка			30,36%	11,25%	34,55%

**Таблица 11.3.4 - Расчет корректировки на площадь для объекта оценки 43:40:000146:593**

		<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<b>Площадь</b>	<b>кв.м.</b>	56695	26219	4089	38000
<b>Корректировка на площадь/масштаб</b>	%	0,7217	0,7708	0,9032	0,7468

Корректировка			-6,37%	-20,09%	-3,36%
---------------	--	--	--------	---------	--------

**Таблица 11.3.5 - Расчет корректировки на площадь для объекта оценки 43:40:000146:592**

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	кв.м.	27716	26219	4089	38000
Корректировка на площадь/масштаб	%	0,7672	0,7708	0,9032	0,7468
Корректировка			-0,47%	-15,06%	2,73%

**Таблица 11.3.6 - Расчет корректировки на площадь для объекта оценки 43:40:000146:590**

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	кв.м.	193816	26219	4089	38000
Корректировка на площадь/масштаб	%	0,6499	0,7708	0,9032	0,7468
Корректировка			-15,69%	-28,05%	-12,98%

**Корректировка на разрешенное использование и категорию земель**

Объекты оценки – земли населенных пунктов с разрешенным использованием: предусматривающим коммерческое (в т.ч. спорт) согласно ПЗЗ МО город Киров. Подобренные объекты аналоги – земли населенных пунктов/земли промышленности с разрешенным использованием – предусматривающим коммерческое использование. Корректировки не вносим.

**Экономические характеристики.**

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта, а так же 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).

**Корректировка на наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения)**

Поправка на различия в уровне инженерного освоения не вводилась, поскольку у всех аналогов и объекта оценки имеется одинаковый уровень инженерного освоения, соответствующий и необходимый для эксплуатации земельного участка (есть возможность технического подключения к электросетям, сетям канализации и теплоснабжения, водоподведения после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения). Корректировку не вносим (равна нулю).

**Таблица 11.3.7 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для 43:40:000146:591**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		403	343	860
Местоположение		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская.	Кировская область г.Киров, Советский тракт	Кировская область, г Киров, ул.Производственная, 50	Кировская обл, г Киров, ул.Щорса, 105
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<i>транспортная и пешеходная доступность</i>		удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь		1172	26219	4089	38000
Корректировка	%		<b>30,36%</b>	<b>11,25%</b>	<b>34,55%</b>
Категория земель		земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Разрешенное использование		спорт	размещение объектов, предусмотренных в общественно-деловой зоне	коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного назначения в т.ч. размещение объектов коммерческого назначения	для объектов общественно-делового назначения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		30,36%	11,25%	34,55%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>525</b>	<b>382</b>	<b>1 157</b>

Таблица 11.3.8 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для 43:40:000146:593

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		403	343	860
Местоположение		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская.	Кировская область г.Киров, Советский тракт	Кировская область, г Киров, ул.Производственная, 50	Кировская обл, г Киров, ул.Щорса, 105
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
транспортная и пешеходная доступность		удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Физические характеристики					
Общая площадь		56695	26219	4089	38000
Корректировка	%		<b>-6,37%</b>	<b>-20,09%</b>	<b>-3,36%</b>

Категория земель		земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Разрешенное использование		спорт	размещение объектов, предусмотренных в общественно-деловой зоне	коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного назначения в т.ч. размещение объектов коммерческого назначения	для объектов общественно-делового назначения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		-6,37%	-20,09%	-3,36%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>377</b>	<b>274</b>	<b>831</b>

**Таблица 11.3.9 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для 43:40:000146:592**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		403	343	860
Местоположение		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская.	Кировская область г.Киров, Советский тракт	Кировская область, г.Киров, ул.Производственная, 50	Кировская обл, г Киров, ул.Щорса, 105
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
транспортная и пешеходная доступность		удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Физические характеристики					

<b>Общая площадь</b>		27716	26219	4089	38000
Корректировка	%		<b>-0,47%</b>	<b>-15,06%</b>	<b>2,73%</b>
<b>Категория земель</b>		земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Разрешенное использование</b>		спорт	размещение объектов, предусмотренных в общественно-деловой зоне	коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного назначения в т.ч. размещение объектов коммерческого назначения	для объектов общественно-делового назначения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)</b>		есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Экономические характеристики</b>		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		-0,47%	-15,06%	2,73%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>401</b>	<b>291</b>	<b>883</b>

**Таблица 11.3.10 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для 43:40:000146:590**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
<b>Скорректированная цена</b>	руб./м2		403	343	860
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская.	Кировская область г.Киров, Советский тракт	Кировская область, г Киров, ул.Производственная, 50	Кировская обл, г Киров, ул.Щорса, 105
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>транспортная и пешеходная доступность</b>		удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)	удовлетворительная (незначительно удален от остановок общественного транспорта, участок имеет подъездные пути)
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>



<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>		193816	26219	4089	38000
Корректировка	%		<b>-15,69%</b>	<b>-28,05%</b>	<b>-12,98%</b>
<b>Категория земель</b>		земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Разрешенное использование</b>		спорт	размещение объектов, предусмотренных в общественно-деловой зоне	коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного назначения в т.ч. размещение объектов коммерческого назначения	для объектов общественно-делового назначения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)</b>		есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения	есть возможность подключения к электросетям, канализации, водопроводу, сетям отопления после получения технических условий подключения к сетям инженерного обеспечения
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Экономические характеристики</b>		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		-15,69%	-28,05%	-12,98%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>340</b>	<b>247</b>	<b>748</b>

#### 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.<sup>49</sup>

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 получают расчетные величины весов;

<sup>49</sup> Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФОА, 2011. – 212 с. (стр.110)

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

**Таблица 11.3.11 - Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом 43:40:000146:591**

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м2		525	382	1 157
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		14,71	-2,13	15,70
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	60,1	6,80	46,94	6,37
Удельный вес аналога Di	%	100,00	11,31	78,09	10,60
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м2		59,39	298,31	122,61
Стоимость объекта оценки (ЗУ), руб./кв.м	480,30				
Площадь объекта оценки (ЗУ), кв.м	1 172				
Рыночная стоимость объекта оценки (ЗУ), руб.	562 913				

**Таблица 11.3.12 - Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом 43:40:000146:593**

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м2		377	274	831
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-17,63	-29,80	-16,90
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	14,9	5,67	3,36	5,92
Удельный вес аналога Di	%	100,00	37,96	22,45	39,59
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м2		143,09	61,52	329,01
Стоимость объекта оценки (ЗУ), руб./кв.м	533,62				
Площадь объекта оценки (ЗУ), кв.м	56 695				
Рыночная стоимость объекта оценки (ЗУ), руб.	30 253 614				

**Таблица 11.3.13 - Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом 43:40:000146:592**

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м2		401	291	883
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-12,38	-25,44	-11,70
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	20,6	8,07	3,93	8,55
Удельный вес аналога Di	%	100,00	39,29	19,12	41,59
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м2		157,55	55,65	367,23
Стоимость объекта оценки (ЗУ), руб./кв.м	580,42				
Площадь объекта оценки (ЗУ), кв.м	27 716				
Рыночная стоимость объекта оценки (ЗУ), руб.	16 086 935				

Таблица 11.3.14 - Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом 43:40:000146:590

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м2		340	247	748
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-25,71	-36,72	-25,20
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	10,6	3,89	2,72	3,97
Удельный вес аналога Di	%	100,00	36,76	25,74	37,50
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м2		124,97	63,58	280,53
Стоимость объекта оценки (ЗУ), руб./кв.м	471,66				
Площадь объекта оценки (ЗУ), кв.м	193 816				
Рыночная стоимость объекта оценки (ЗУ), руб.	91 415 043				

Таблица 11.3.15 Заключение о величине стоимости земельного участка полученной сравнительным подходом

№	Наименование	Стоимость руб. (округл.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.	562 913
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.	30 253 614
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592.	16 086 935
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.	91 415 043

## РАЗДЕЛ 12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ДЛЯ ЗДАНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ

### 12.1 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	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Основная задача <b>первого этапа</b> 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.

		<p>Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.</p> <p>В заключении составляется договор на проведение оценки, включающий задание на оценку</p>
2	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:	<p>При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости <b>оценщик или его представитель</b> 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)</p> <p>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.</p>
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"> <li>• Является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае <b>трех подходов к оценке</b>.</li> <li>• Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются <i>сравнительный, доходный и затратный подходы</i>.</li> <li>• 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)</li> <li>• 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)</li> </ul>
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае <b>использования нескольких подходов к оценке</b>, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке <b>нескольких методов оценки выполняется</b> предварительное <b>согласование</b> их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.</li> <li>• 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)</li> </ul>
5	Составление отчета об оценке	По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. (п.28 ФСО №1)

## 12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов<sup>50</sup>

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

- сравнительный подход;

<sup>50</sup> пп.и п.8 ФСО №3

- 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:**<sup>51</sup>

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 оценки* 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 выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог 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 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;

<sup>51</sup> П.22 ФСО №7

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:<sup>52</sup>

**Таблица 12.2.1 - Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен**

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
<b>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	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
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (Условия финансирования)</b>	2.1. Вид оплаты (Платеж эквивалентом денежных средств) 2.2. Условия кредитования (Льготное кредитование продавцом покупателя)
<b>3. Условия продажи</b>	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
<b>4. Условия рынка</b>	4.1. изменения цен за период между датами сделки и оценки 4.2. скидка к ценам предложений
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>	Указывается вид использования или зонирования
<b>6. Местоположение объекта</b>	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)
<b>7. Физические характеристики объекта</b>	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.
<b>8. Экономические характеристики</b>	8.1. Уровень операционных расходов, 8.3. Возможности ресурсосбережения 8.2. Соответствие объекта принципу нэи
<b>9. Сервис и дополнительные элементы</b>	9.1. Наличие парковки и (или) гаража 9.2. Состояние системы безопасности 9.3. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

<sup>52</sup> п.22е ФСО №7



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:**<sup>53</sup>

- 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 рынку 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 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;

<sup>53</sup> пп.6 п.23 ФСО №7

- 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 (и мотивированный отказ от применения подхода)**

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 отказаться от применения затратного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание весомость приведённых ниже аргументов:

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

### 12.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов в рамках сравнительного подхода<sup>54</sup>

#### 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.<sup>55</sup>

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.

<sup>54</sup> пп. и п.8 ФСО №3

<sup>55</sup> Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – стр.69

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 м<sup>2</sup> 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)<sup>56</sup>**

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;
- назначение объекта: нежилое (допускает административное или производственно-складское)

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 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 12.3.1 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера А (ЦТП)**

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>

<sup>56</sup> Требование п.22в ФСО №7

	<i>цены сделки</i>				
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	126,6	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (здание ЦТП <sup>57</sup> )	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
16	<b>Экономические характеристики</b>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	нет	нет	нет	нет
18	<b>Цена предложения, руб. в</b>		4500000	5 339 700	2400000
19	<b>Источник информации</b>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

Таблица 12.3.2 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера Б (склад многоцелевого назначения)

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б

<sup>57</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 56% (соответствует актуальному состоянию).

8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - металл	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	989	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (склад многоцелевого назначения) <sup>58</sup>	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
16	<b>Экономические характеристики</b>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	нет	нет	нет	нет
18	<b>Цена предложения, руб. в</b>		4500000	5 339 700	2400000
19	<b>Источник информации</b>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

**Таблица 12.3.3 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера В (изолятор)**

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных</i>	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич

<sup>58</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 72%, фактически объект завершён строительством.



	<i>элементов</i>				
11	<i>площадь помещений</i>	164,9	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в неудовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (изолятор) <sup>59</sup>	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
16	<i>Экономические характеристики</i>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<i>Сервис и дополнительные элементы</i>	нет	нет	нет	нет
18	<i>Цена предложения, руб. в</i>		4500000	5 339 700	2400000
19	<i>Источник информации</i>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

**Таблица 12.3.4 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера Г (ветеринарный пункт)**

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	248,7	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в неудовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки

<sup>59</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 70% (соответствует актуальному состоянию).

13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (ветеринарный пункт) <sup>60</sup>	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
16	<i>Экономические характеристики</i>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<i>Сервис и дополнительные элементы</i>	нет	нет	нет	нет
18	<i>Цена предложения, руб. в</i>		4500000	5 339 700	2400000
19	<i>Источник информации</i>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

Таблица 12.3.5 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера Е (конюшня

№1)

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены – кирпич, дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	1264,3	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (конюшня №1) <sup>61</sup>	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление

<sup>60</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 82% (соответствует актуальному состоянию).

<sup>61</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 70%, фактически объект завершен строительством.

16	<b>Экономические характеристики</b>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	нет	нет	нет	нет
18	<b>Цена предложения, руб. в</b>		4500000	5 339 700	2400000
19	<b>Источник информации</b>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

**Таблица 12.3.6 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера Ж (конюшня №3)**

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены – кирпич, дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	1299,3	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (конюшня №3) <sup>62</sup>	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
16	<b>Экономические характеристики</b>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	нет	нет	нет	нет
18	<b>Цена предложения, руб. в</b>		4500000	5 339 700	2400000
19	<b>Источник информации</b>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

<sup>62</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 65%, фактически объект завершён строительством.

**Таблица 12.3.7 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера К (конюшня №2)**

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие обременений</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	21.09.2019	15.09.2019	04.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены – кирпич, дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	1272,0	536,9	492,0	250,0
12	<i>Состояние объекта, отделки</i>	здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (конюшня №2) <sup>63</sup>	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
16	<b>Экономические характеристики</b>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	нет	нет	нет	нет
18	<b>Цена предложения, руб. в</b>		4500000	5 339 700	2400000
19	<b>Источник информации</b>	-	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )	см. Приложение ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> )

**Таблица 12.3.8 – Описание объектов-аналогов для части объекта оценки – Литера Д (общезитие)**

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
1	2	3	5	6	7
1	<b>Качество передаваемых прав</b>				
2	<i>наличие</i>	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

<sup>63</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 65%, фактически объект завершён строительством.

	<i>обременений</i>				
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
4	<b>Условия рынка</b>				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
6	<i>дата продажи, предложения</i>	25.11.2019	14.09.2019	28.09.2019	03.09.2019
7	<b>Местоположение</b>	Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Сормовская, 38А	Кировская область, г.Киров, Октябрьский пр-кт, 93А	Кировская область, г.Киров, ул. Северное кольцо
8	<i>доступность транспортная и пешеходная</i>	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
9	<b>Физические характеристики</b>				
10	<i>Технические характеристики основных конструктивных элементов</i>	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
11	<i>площадь помещений</i>	287,4	1 023,2	360,0	232,0
12	<i>Состояние объекта</i>	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
13	<i>Вариант использования объекта</i>	здание нежилое (здание общежития) <sup>64</sup>	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения
14	<i>Наличие отдельного входа</i>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
15	<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>	электричество	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
16	<b>Экономические характеристики</b>	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ	Соответствует НЭИ
17	<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	нет	нет	нет	нет
18	<b>Цена предложения, руб.</b>		2000000	8000000	5600000
19	<b>Источник информации</b>	-	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.

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.

<sup>64</sup> Согласно ТП БТИ процент готовности объекта – 34%, фактически объект завершен строительством, но в неудовлетворительном состоянии.

### **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.

*Для объектов оценки производственно-складского сегмента*

На основании рекомендуемых значений скидок на торг (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки» табл. 9.4.10), исходя из типа объекта корректировка определена в размере 18,0% для цен предложений, что подтверждается интервьюированием.

*Для объекта оценки общежитие*

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 16,9% для цен предложения объектов аналогов 2,3, что подтверждается интервьюированием. Исключение – аналог 1 – заявленный продавцом торг – 6%.

- *дата продажи, предложения.*

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Рынок коммерческой недвижимости 2018-2019 стагнирован. Предложение аналогов актуально на дату оценки. Корректировку не вносим.

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

**Таблица 12.3.9 - Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для части объектов оценки производственно-складского, с/х назначения**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения		
		1	2	3
Цена предложения, руб.	руб.	4500000	5339700	2400000
Общая площадь, кв. м	м2	<b>536,90</b>	<b>492,00</b>	<b>250,00</b>
<b>Единица сравнения</b>				
Цена предложения, руб	руб.	4500000	5339700	2400000
Цена за ед. площади,	руб./м2	8381	10853	9600
<b>Корректировки</b> (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Наличие сервитутов и общественных обременений</b>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./м2	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2	<b>8 381</b>	<b>10 853</b>	<b>9 600</b>
<b>Качество прав на объект недвижимости</b>		собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./м2	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2	<b>8 381</b>	<b>10 853</b>	<b>9 600</b>
<b>Отличие цены предложения от цены сделки</b>		предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Корректировка	руб./м2	-1509	-1954	-1728
Скорректированная цена	руб./м2	<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Дата продажи, предложения</b>		<b>сентябрь 2019</b>	<b>сентябрь 2019</b>	<b>сентябрь 2019</b>
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./м2	-	-	-
Скорректированная цена	руб./м2	<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>



**Таблица 12.3.10 - Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера Д (общезитие)**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Цена предложения, руб.	руб.	20000000	8000000	5600000
Общая площадь, кв. м	м2	<b>1023,20</b>	<b>360,00</b>	<b>232,00</b>
<i>Единица сравнения</i>				
Цена предложения, руб	руб.	20000000	8000000	5600000
Цена за ед. площади,	руб./м2	19547	22222	24138
<b>Корректировки</b>	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
<b>Наличие сервитутов и общественных обременений</b>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./м2	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2	<b>19 547</b>	<b>22 222</b>	<b>24 138</b>
<b>Качество прав на объект недвижимости</b>		собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./м2	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2	<b>19 547</b>	<b>22 222</b>	<b>24 138</b>
<b>Отличие цены предложения от цены сделки</b>		предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-6,0%	-16,9%	-16,9%
Корректировка	руб./м2	-1173	-3756	-4079
Скорректированная цена	руб./м2	<b>18 374</b>	<b>18 466</b>	<b>20 059</b>
<b>Дата продажи, предложения</b>		<b>сентябрь 2019</b>	<b>сентябрь 2019</b>	<b>сентябрь 2019</b>
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./м2	-	-	-
Скорректированная цена	руб./м2	<b>18 374</b>	<b>18 466</b>	<b>20 059</b>

#### **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 и аналоги сопоставимы – корректировки не вносим.

○ 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 кирпич**

Корректировки вносим в случае если объект оценки имеет металлические стены (лит.Б) в размере - 19% в соответствии с табл. 9.4.13. ( $K=(0,81/1-1)*100\%$ )

##### **Корректировка на материал стен при условии – стены дерево/кирпич**

Корректировки вносим в случае если объект оценки имеет комбинированные стены (дерево/кирпич) (лит.Е.Ж.К) в размере -17% в соответствии с табл. 9.4.13. ( $K=((0,66/1-1)*100\%)/2$ )

##### **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 объектов оценки Лит.А,В,Г.*

Корректировку вносим для аналога 1,2 с диапазоном 300-1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.12 анализа рынка.  $K=(1,12/1-1)*100\% = +12\%$ .

*Для объекта оценки Лит.Б.*

Корректировку вносим для аналога 3 с диапазоном 100-300 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.12 анализа рынка.  $K=(0,89/1-1)*100\% = -11\%$ .

*Для объектов оценки Лит.Е,Ж,К.*

Корректировку вносим для аналогов 1,2 с диапазоном 300-1000 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.12 анализа рынка.  $K=(0,98/1-1)*100\% = -2\%$ .

Корректировку вносим для аналога 3 с диапазоном 100-300 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.12 анализа рынка.  $K=(0,92/1-1)*100\% = -8\%$ .

*Для объекта оценки Лит.Д.*

Корректировку вносим для аналога 3 с диапазоном 100-250 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.6 анализа рынка.  $K=(0,79/1-1)*100\% = -21\%$ .

Корректировку вносим для аналога 2 с диапазоном 250-500 кв.м. в соответствии с таблицей 9.4.6 анализа рынка.  $K=(0,86/1-1)*100\% = -14\%$ .

#### **Корректировка на состояние здания, отделки**

*Для объектов оценки Лит.А,Б,Е,Ж,К.*

Корректировку вносим для аналогов - здания в хорошем состоянии (аналоги 1,2,3) в соответствии с таблицей 9.4.15 анализа рынка.  $K=(0,8/1-1)*100\% = -20\%$ .

*Для объектов оценки Лит.В,Г.*

Корректировку вносим для аналогов - здания в хорошем состоянии (аналоги 1,2,3) в соответствии с таблицей 9.4.15 анализа рынка.  $K=(0,55/1-1)*100\% = -45\%$ .

*Для объекта оценки Лит.Д.*

Корректировку вносим для аналогов - здания в удовлетворительном состоянии (аналоги 1,2,3) в соответствии с таблицей 9.4.5 анализа рынка.  $K=(0,73/1-1)*100\% = -27\%$ .

#### **Корректировка на наличие коммуникаций, инженерного обеспечения**

Корректировку вносим для всех объектов оценки, поскольку отопление объектов оценки отсутствует, в соответствии с таблицей 9.4.19 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 12.3.11 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера Д (общезитие)**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>18 374</b>	<b>18 466</b>	<b>20 059</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1.	Кировская область, г.Киров, ул. Сормовская, 38А	Кировская область, г.Киров, Октябрьский пр-кт, 93А	Кировская область, г.Киров, ул. Северное кольцо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта</i>		неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание общежития)	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения
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>		<b>1203</b>	<b>1023,2</b>	<b>360,0</b>	<b>232,0</b>
Корректировка	%		0,0%	-14,0%	-21,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-54,00%	-68,00%	-75,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>8452</b>	<b>5909</b>	<b>5015</b>

**Таблица 12.3.12 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера А**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание ЦТП)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
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>		<b>126,6</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		12,0%	12,0%	0,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-35,00%	-35,00%	-47,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>4467</b>	<b>5784</b>	<b>4172</b>

**Таблица 12.3.13 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера Б**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание склада многоцелевого назначения)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - металл	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
<i>площадь</i>		<b>989</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-11,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-66,00%	-66,00%	-77,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>2336</b>	<b>3026</b>	<b>1811</b>

**Таблица 12.3.14 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера В**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в неудовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-45,00%	-45,00%	-45,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание изолятора)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		00,00%	00,00%	00,00%
<i>площадь</i>		<b>164,9</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		12,0%	12,0%	0,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					

Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-60,00%	-60,00%	-72,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>2749</b>	<b>3560</b>	<b>2204</b>

**Таблица 12.3.15 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера Г**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в неудовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-45,00%	-45,00%	-45,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание вет.пункта)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		00,00%	00,00%	00,00%
<i>площадь</i>		<b>248,7</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		12,0%	12,0%	0,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-60,00%	-60,00%	-72,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>2749</b>	<b>3560</b>	<b>2204</b>

**Таблица 12.3.16 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера Е**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					

<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание конюшни №1)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены – кирпич, дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%
<i>площадь</i>		<b>1264,3</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		-2,0%	-2,0%	-8,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-66,00%	-66,00%	-72,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>2336</b>	<b>3026</b>	<b>2204</b>

**Таблица 12.3.17 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера Ж**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
<b>Местоположение</b>		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание конюшни №3)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены – кирпич, дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%
<i>площадь</i>		<b>1299,3</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		-2,0%	-2,0%	-8,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-66,00%	-66,00%	-72,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>2336</b>	<b>3026</b>	<b>2204</b>

**Таблица 12.3.18 –Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для части объекта оценки – Литера К**

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		<b>6 872</b>	<b>8 899</b>	<b>7 872</b>
Местоположение		Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1	Кировская область, г.Киров, ул. Лепсе, д.24а	Кировская область, г.Киров, Автотранспортный пер.	Кировская область, г.Киров, ул. Верхосунская, д.4Б
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>доступность транспортная и пешеходная</i>		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики</b>					
<i>Состояние объекта, отделки</i>		здание в удовлетворительном состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки	здание в хорошем состоянии, без отделки
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
<i>назначение объекта</i>		здание нежилое (здание конюшни №2)	здание склада	производственное здание (гаража)	здание под склад, сервис, производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>материал стен</i>		Стены – кирпич, дерево	Стены - кирпич	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Корректировка	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%
<i>площадь</i>		<b>1272,0</b>	<b>536,9</b>	<b>492,0</b>	<b>250,0</b>
Корректировка	%		-2,0%	-2,0%	-8,0%
<i>Инженерное обеспечение, состав коммуникаций</i>		электричество	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%
<b>Выводы:</b>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения			-66,00%	-66,00%	-72,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		<b>2336</b>	<b>3026</b>	<b>2204</b>

**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.<sup>65</sup>

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 12.3.19 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера Д (общезитие)**

<sup>65</sup> Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФОА, 2011. – 212 с. (стр.110)



Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		8452	5909	5015
Суммарная валовая корректировка (OK)	%		56,76	73,41	79,22
Обратная абсолютная ABS (1/OK)	%	4,39	1,76	1,36	1,26
Удельный вес	%	100,0	40,17	31,06	28,78
Взвешенная стоимость объектов аналогов			3395	1835	1443
Стоимость за ед. общей площади	руб./м <sup>2</sup>	6673			
Площадь	кв.м.	1 203,0			
Стоимость объекта единого объекта недвижимости	руб.	8027619			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	8028000			

Таблица 12.3.20 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера А

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		4467	5784	4172
Суммарная валовая корректировка (OK)	%		46,70	46,71	56,54
Обратная абсолютная ABS (1/OK)	%	6,05	2,14	2,14	1,77
Удельный вес	%	100,0	35,39	35,38	29,23
Взвешенная стоимость объектов аналогов			1581	2046	1219
Стоимость за ед. общей площади	руб./м <sup>2</sup>	4846			
Площадь	кв.м.	126,6			
Стоимость объекта объекта оценки	руб.	613504			
Стоимость объекта объекта оценки, с учетом готовности 56%	руб.	343562			
Стоимость объекта объекта оценки, округл.	руб.	344 000			

Таблица 12.3.21 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера Б

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2336	3026	1811
Суммарная валовая корректировка (OK)	%		72,13	72,12	81,14
Обратная абсолютная ABS (1/OK)	%	4,01	1,39	1,39	1,23
Удельный вес	%	100,0	34,61	34,62	30,77
Взвешенная стоимость объектов аналогов			808	1048	557
Стоимость за ед. общей площади	руб./м <sup>2</sup>	2413			
Площадь	кв.м.	989,0			
Стоимость объекта единого объекта недвижимости	руб.	2386457			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	2386000			

Таблица 12.3.22 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера В

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2749	3560	2204
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		67,20	67,20	77,04
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	4,27	1,49	1,49	1,30
Удельный вес	%	100,0	34,82	34,82	30,37
Взвешенная стоимость объектов аналогов			957	1240	669
Стоимость за ед. общей площади	руб./м2	2866			
Площадь	кв.м.	164,9			
Стоимость объекта объекта оценки	руб.	472603			
Стоимость объекта объекта оценки, с учетом готовности 70%	руб.	330822			
Стоимость объекта объекта оценки, округл.	руб.	331 000			

Таблица 12.3.23 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера Г

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2749	3560	2204
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		67,20	67,20	77,04
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	4,27	1,49	1,49	1,30
Удельный вес	%	100,0	34,82	34,82	30,37
Взвешенная стоимость объектов аналогов			957	1240	669
Стоимость за ед. общей площади	руб./м2	2866			
Площадь	кв.м.	248,7			
Стоимость объекта объекта оценки	руб.	712774			
Стоимость объекта объекта оценки, с учетом готовности 82%	руб.	584475			
Стоимость объекта объекта оценки, округл.	руб.	584 000			

Таблица 12.3.24 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера Е

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2336	3026	2204
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		72,13	72,12	77,04
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	4,07	1,39	1,39	1,30
Удельный вес	%	100,0	34,06	34,06	31,88
Взвешенная стоимость объектов аналогов			796	1031	703
Стоимость за ед. общей площади	руб./м2	2530			
Площадь	кв.м.	1 264,3			
Стоимость объекта единого объекта недвижимости	руб.	3198679			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	3199000			

Таблица 12.3.25 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера Ж

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2336	3026	2204
Суммарная валовая корректировка (OK)	%		72,13	72,12	77,04
Обратная абсолютная ABS (1/OK)	%	4,07	1,39	1,39	1,30
Удельный вес	%	100,0	34,06	34,06	31,88
Взвешенная стоимость объектов аналогов			796	1031	703
Стоимость за ед. общей площади	руб./м <sup>2</sup>	2530			
Площадь	кв.м.	1 299,3			
Стоимость объекта единого объекта недвижимости	руб.	3287229			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	3287000			

**Таблица 12.3.26 - Определение рыночной стоимости части объекта оценки – Литера К**

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		2336	3026	2204
Суммарная валовая корректировка (OK)	%		72,13	72,12	77,04
Обратная абсолютная ABS (1/OK)	%	4,07	1,39	1,39	1,30
Удельный вес	%	100,0	34,06	34,06	31,88
Взвешенная стоимость объектов аналогов			796	1031	703
Стоимость за ед. общей площади	руб./м <sup>2</sup>	2530			
Площадь	кв.м.	1 272,0			
Стоимость объекта единого объекта недвижимости	руб.	3218160			
Стоимость объекта капитального строительства, округл.	руб.	3218000			

**Таблица 12.3.27 – Стоимость частей сложной вещи**

№	Наименование	Стоимость, руб.
1	ЦТП	344 000
2	склад многоцелевого назначения	2 386 000
3	изолятор	331 000
4	ветеринарный пункт	584 000
5	общежитие на 100 мест	8 028 000
6	конюшня № 1 на 40 голов	3 199 000
7	конюшня № 2 на 40 голов	3 287 000
8	конюшня № 3 на 40 голов	3 218 000
Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588		<b>21 377 000</b>

## РАЗДЕЛ 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ<sup>66</sup>

### 13.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

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:

С целью определения окончательного результата необходимо установить удельные веса для каждого подхода оценки и с их помощью взвесить значения, полученные разными способами.

Расчет средневзвешенной наиболее вероятной цены продажи производим по формуле:

$$C_{cp} = (C_{zn} * K_1 + C_{cn} * K_2 + C_{dn} * K_3) / (K_1 + K_2), \text{ где}$$

- $C_{cp}$  – средневзвешенная цена продажи;  
 $C_{zn}$  – стоимость объекта, полученная затратным подходом;  
 $C_{cn}$  – стоимость объекта, полученная сравнительным подходом;  
 $C_{dn}$  – стоимость объекта, полученная доходным подходом;  
 $K_{1,3}$  – весовые коэффициенты.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- Способность подхода учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта.
- Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты.
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца

### 13.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки было возможно только сравнительным подходом. В отчете приведено обоснованный отказ от использования доходного и затратного подходов. Поэтому результат рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода и будет являться итоговым значением рыночной стоимости объекта оценки.

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588.	Не применялся (мотивированный отказ)	21 377 000	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.	Не применялся (мотивированный отказ)	562 913	Не применялся (мотивированный отказ)
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.	Не применялся (мотивированный отказ)	30 253 614	Не применялся (мотивированный отказ)
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская.	Не применялся (мотивированный отказ)	16 086 935	Не применялся (мотивированный отказ)

<sup>66</sup> Пп.к п.8 ФСО №3

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Кадастровый номер 43:40:000146:592.			
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.	Не применялся (мотивированный отказ)	91 415 043	Не применялся (мотивированный отказ)

### 13.3. 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:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	2	3
1	Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией, адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская, д.1. Кадастровый №: 43:40:000146:588.	21 380 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 1172 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:591.	560 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 56695 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:593.	30 250 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 27716 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:592.	16 090 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт, общая площадь 193816 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Ульяновская. Кадастровый номер 43:40:000146:590.	91 415 000

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 имущества от 25.11.2019 года «Возможные границы интервала стоимости не приводятся, исходя из предполагаемого использования результатов оценки «для информирования заказчика о величине рыночной стоимости объектов оценки», так как стоимость в таком случае должна быть точной величиной».

**РАЗДЕЛ 14 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения<sup>67</sup>**

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

<sup>67</sup> Требование ст.11 №135-ФЗ

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

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 15 ПРИЛОЖЕНИЕ

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

The screenshot shows the 'Объект капитального строительства' (Capital Construction Object) page. The main content area contains the following information:

Кадастровый номер:	43:40:000146:598
Статус объекта:	Ранее ухтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	27.04.2017
Площадь ОКС в:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Адрес (местоположение):	Кировская область, г Киров, ул Ульяновская, д 1
(ОКС) Тип:	Сооружение (сельскохозяйственное, незавершенное строительство госконцесси с лабораторией)
Дата обновления информации:	21.06.2018
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Инвентарный номер:	17876 нс
Инвентарный номер:	43:40:000146:0012:17876нс/09/А,Б,В,Г,Д,Е,Ж,К
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право:	Ограничение
№ 43:40:000146:598-43/001/2017-3 от 14.09.2017 (Собственность)	
» Найти объект на публичной кадастровой карте	
» Сформировать запрос	

On the right side of the page, there are several service links:

- информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых объектов

The screenshot shows the 'Земельный участок' (Land Plot) page. The main content area contains the following information:

Кадастровый номер:	43:40:000146:591
Статус объекта:	Ухтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	16.01.2018
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	1172
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	49602,52
Дата определения стоимости:	16.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2018
Дата утверждения стоимости:	17.01.2018
Адрес (местоположение):	Кировская область, г Киров, ул Ульяновская
Дата обновления информации:	13.04.2018
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право:	Ограничение
№ 43:40:000146:591-43/001/2018-1 от 16.01.2018 (Собственность)	
<b>Особые отметки:</b>	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаинтересованных». Права зарегистрирована на объект с видом использования земель ИСП011	

On the right side of the page, there are several service links:

- информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых объектов

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	43.40.000146.090
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.01.2018
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	193816
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7541380,86
Дата определения стоимости:	16.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2018
Дата утверждения стоимости:	17.01.2018
Адрес (местоположение):	Кировская область, г Киров, ул Ульяновская
Дата обновления информации:	13.04.2018
Форма собственности:	Частная

**Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 43.40.000146.590-43/001/2018-1 от 16.01.2018: (Собственность)	

**Особые отметки**

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаиспользуемые». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Спорт]

[Информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых](#)

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	43.40.000146.592
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.01.2018
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	27716
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1078429,66
Дата определения стоимости:	16.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2018
Дата утверждения стоимости:	17.01.2018
Адрес (местоположение):	Кировская область, г Киров, ул Ульяновская
Дата обновления информации:	13.04.2018
Форма собственности:	Частная

**Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 43.40.000146.592-43/001/2018-1 от 16.01.2018: (Собственность)	

**Особые отметки**

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаиспользуемые». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Спорт]

[Информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых](#)







## Для объектов капитального строительства производственно-складского, с/х назначения

### Аналог 1

Продам складское помещение, 536.9 м<sup>2</sup>  
№ 14279344, размещено 21 октября в 17:44

4 500 000 руб.

8 922 694-50-33

Написать сообщение

Рубрикация: Ижевск, № Avito с мая 2014

Телефон: Ижевск, Киров, район Октябрьский, Лето

Рубрикация: Группа компаний «Рубрикация» - 800 операций с недвижимостью, включая ипотеку

821 объявление в области

Кран мостовой двухбалочный

Продаются доминанты приобретены в собственность  
Помещение торгового - складского назначения, расположенного по адресу: Кировская обл., Киров, Октябрьский р-он ул. Лето, 26а.

### Аналог 2

Производственное помещение, 492 м<sup>2</sup>  
№ 1078142345, размещено 16 сентября в 16:25

5 339 700 руб.

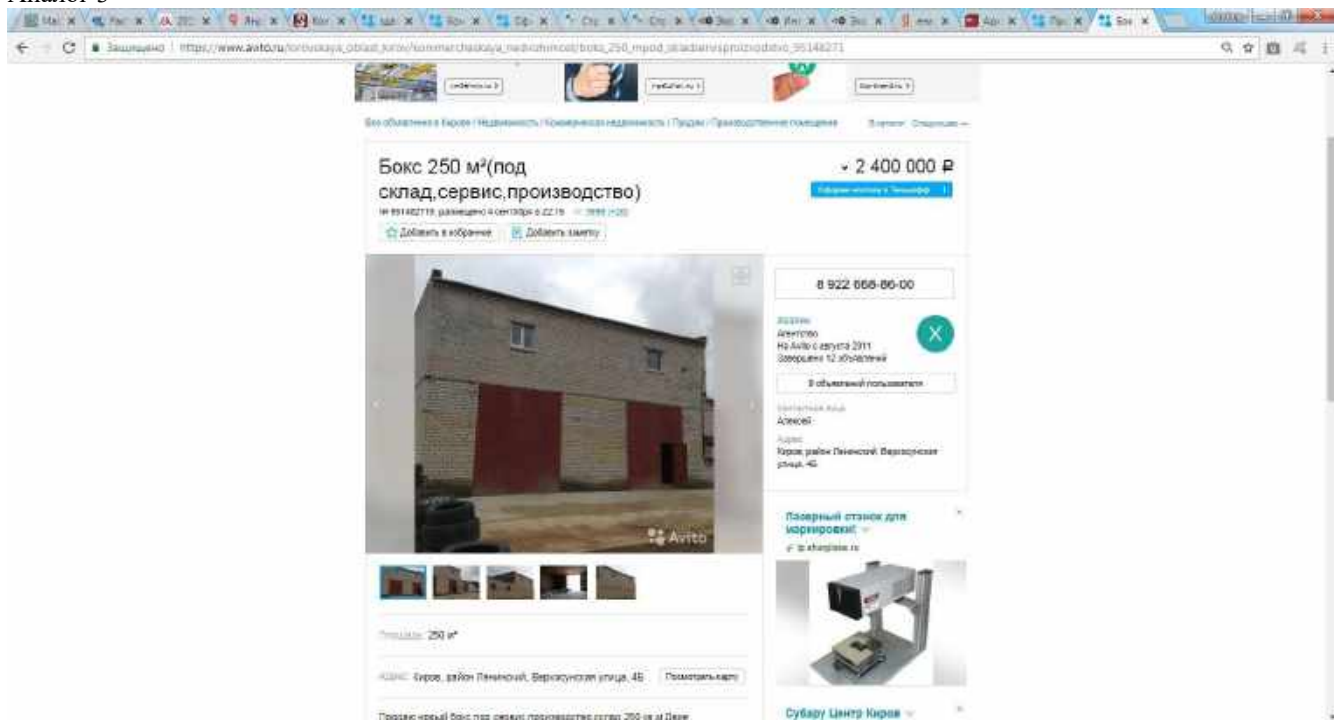
8 922 995-14-52

Написать сообщение

Адрес: Ижевск, р-н Пензенский, Автодорожный пер.

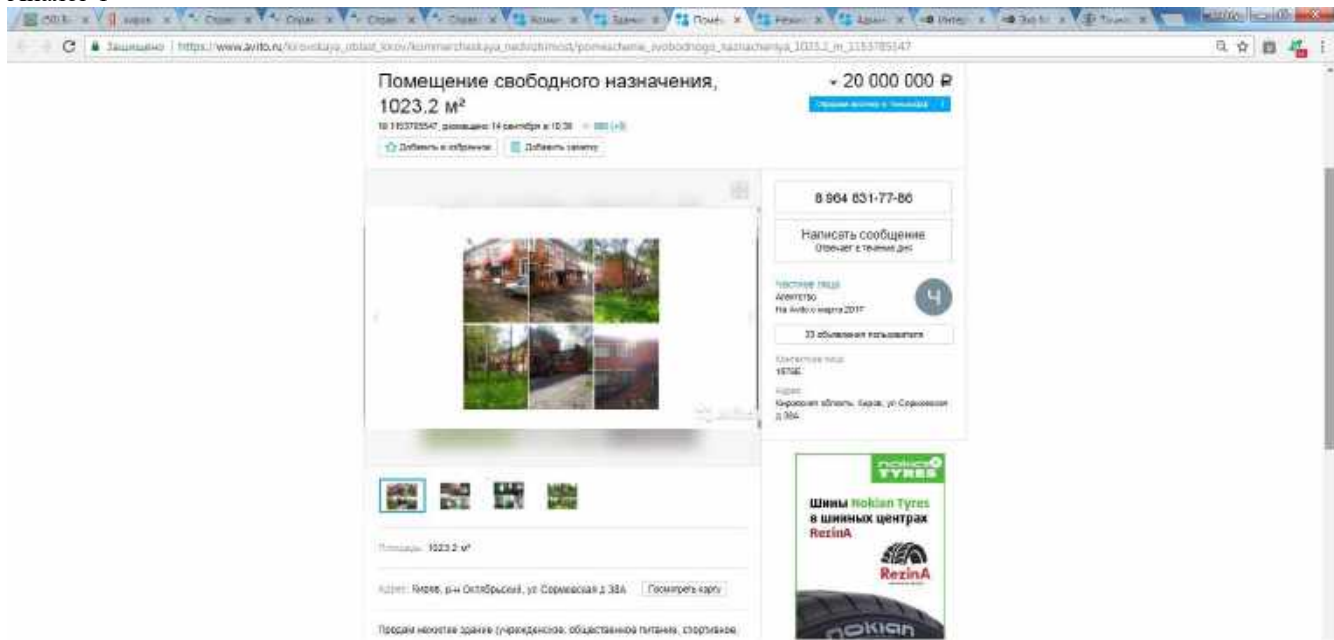
Два 2-этажных здания, 1 этаж - помещение стеной длиной 100 м, общей площадью 152,4 кв. м, высота ватер 3,5 метра, высота потолка 4 метра, 2 этаж - металлический каркасный сибиряк, общая площадь 339,5 кв. м, высота 3,5

Аналог 3

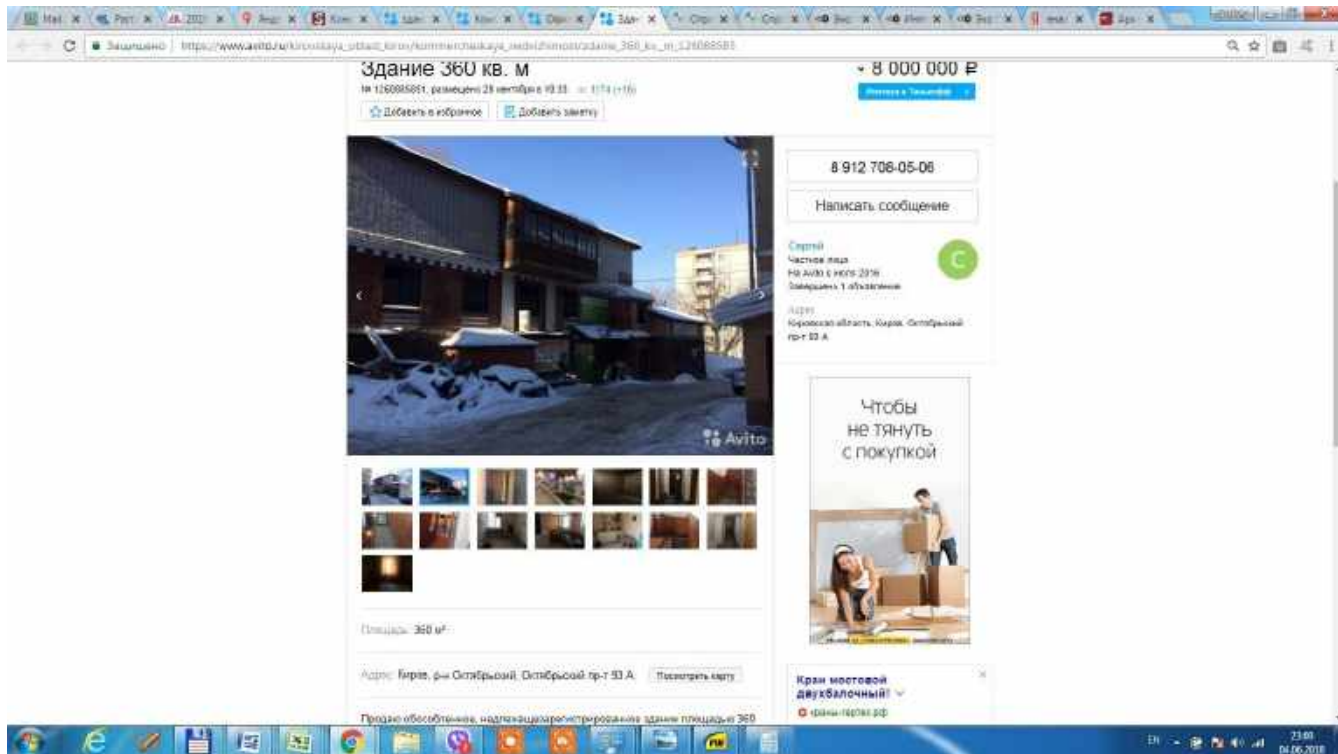


Для объекта капитального строительства - общежитие

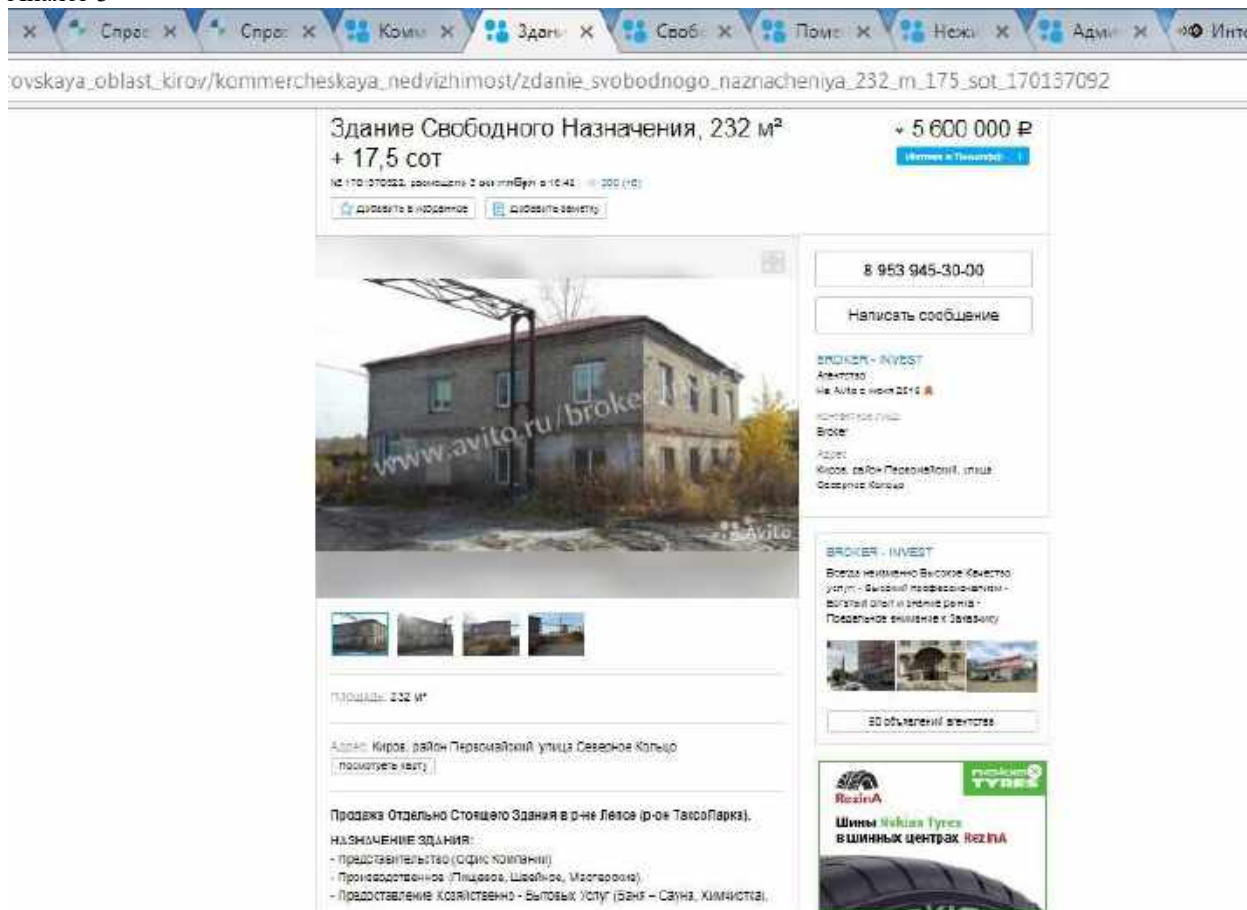
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



15.2. 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)»  
ООО «Оценочно-Консультативный Центр»



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

(наименование органа регистрации права)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			Идентификационный номер (ИН)
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
17.01.2018		43:40:000146:590	
Кадастровый номер:			43:40:000146:590
Номер кадастрового квартала:			43:40:000146
Дата присвоения кадастрового номера:			16.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			данные отсутствуют
Адрес:			Кировская область, г. Киров, ул. Ульяновская
Площадь:			193816 +/- 154 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:			7541380.56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			43:40:000000:455, 43:40:000000:1913
Категория земель:			Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:			С/урт
Статус земли об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общие отметки:			Граница земельного участка пересекает границу земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 43:40:000146:27, 43:40:000146:12, 43:40:000146:26, 1471 ГТ-198/1 от 10.2017 образован земельный участок кадастровый номер 43:40:000146:12 расположенного в Кировской области, г. Киров, ул. Ульяновская, д. 1. По результатам данного земельного участка отсутствует доступ в земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровым номерами) 43:40:000146:592, 43:40:000146:591, 43:40:000146:593.
Подучитель выписки:			Открытие акционерное общество "Росбизнесдрайвс"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Уселинова Р. Р.
			
			Инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

**Земельный участок** (на объект недвижимости)

Лист № Решения 2 Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

**17.01.2018**

Кадстровый номер: **43-40-000146-590**

1. Правообладатели (правообладатели):	1.1. Собственность, № 43-40-000146-590-43/001/2018-1 от 16.01.2018 1127746402112
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 07.12.2012 №05-1043:
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 22.12.2014 №05-1193: Переходный акт от 03.11.2016
4. Организация права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют



Исполнитель Р. Р.

(подпись на документе)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Лист 2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Радиса 2

Всего листов радиса 3

Всего радисов:

Всего листов выписки:

17.01.2018

Кадстровый номер:

43:40:000146:590

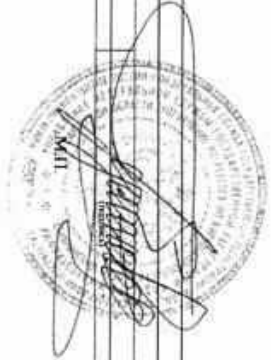
План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись главного специалиста)



Гусеница Р. Р.

(подпись на функции)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

**Земельный участок**

Лист № <u>1</u> Рублеж <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(на объект недвижимости)</small>			
<b>17.01.2018</b>			
Кадастровый номер:	<b>43:40:000146:592</b>		

Номер кадастрового квартала:	43:40:000146
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2018
Район присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Кировская область, г Киров, ул Удальцова
Площадь:	27716 +/- 58 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1078429,56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Спорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общая оценка:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 43:40:000146:27, 43:40:000146:12, 1471.17-198/1.05.10.2017, образованные из адрес: земельных участков-участков раздела земельного участка кадастровый номером 43:40:000146:12 расположенного: Кировская область, г Киров, ул Удальцова, д. 1 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номером) 43:40:000146:592
Подушевный налог:	Открытое акционерное общество "Базисстрой импорты"



**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ** Удальцова Р.Р.  
(полное наименование должности) (подпись, Фамилия)

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Лист 2

Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>17.01.2018</u> Листа <u>2</u>	Всего листов листа <u>2</u> :	Всего листов:	Всего листов выписки:
Катастровый номер: <u>43:40:000146:592</u>			

1. Район/область/г. (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество " Российские иншуромы ", ИНН: 7714973807, ОГРН: 1127746402112
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Собственность, № 43:40:000146:592-43/001/2018-1 от 16.01.2018
3. Документ(ы)-основани(я):	3.1. Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области от 07.12.2012 №05-1043; Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 22.12.2014 №05-1193; Передачный акт от 03.11.2016
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



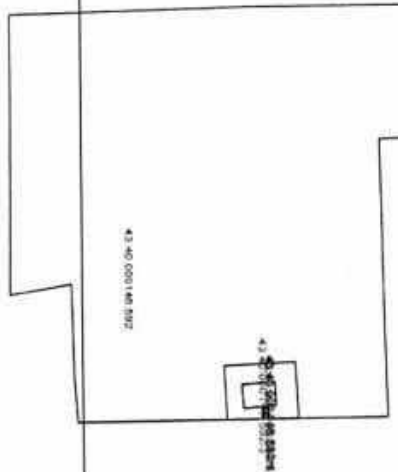
Исполнитель Р. Р. (подпись и фамилия)

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Описание местоположения земельного участка**

**Раздел 3**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование)</small>			
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.01.2018			
Кадастровый номер:		<b>43:40:000146:592</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**  
(полное наименование должности)



**Уселинова Р. Р.**  
(полное имя, фамилия)





## АКТ

технического обследования жилого дома (помещения)

пос. Октябрьский

03.04.2014

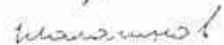

Комиссия в составе главного архитектора Мурашинского района Мочалова В. П., зам. главы администрации Мурашинского сельского поселения Шалагинова А.В., ведущего специалиста администрации Мурашинского сельского поселения Мянгли О.В., на основании заявления квартиросъемщика и в его присутствии произвела техническое обследование жилого дома, расположенного по адресу: пос. Октябрьский, ул. Советская, 13.

В результате натурального, визуального осмотра установлено следующее:

1. Дом деревянный, рубленый, двухквартирный, одноэтажный. Крыша шатровая, двускатная, кровельное покрытие из асбестоцементных шиферных листов. Отопление печное, водопровод и канализация отсутствуют. Год постройки не установлен.
2. Фундаменты здания частично разрушены, гидроизоляция по периметру фундаментов частично отсутствует. Нижние венцы полностью подвержены гнили.
3. Наружные стены из круглых венцов подвержены гнили на 15-20%.
4. Концы балок цокольного перекрытия подвержены гнили, наблюдается выбоина полов, в отдельных комнатах имеется прогиб полов до 10 см.
5. Элементы чердачного перекрытия подвержены гнили, наблюдается визуальный прогиб потолков.
6. Стропильная система частично подвержена гнили. Кровельное покрытие из асбестоцементных шиферных листов имеет сколы и трещины, крыша протекает.
7. Отопительные печи имеют многочисленные трещины. Деревянное основание под отопительными печами подвержено гнили.

Из вышесказанного комиссия пришла к выводу, что данный жилой дом является аварийным, подлежит разборке

Подписи:

  
В.П. Мочалов  
А.В. Шалагинов  
О.В. Мянгли



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Листов 2

**Земельный участок** (тип объекта недвижимости)

Лист № Листов 2 Всего листов листов 2: 2 Всего разделов: 0 Всего листов листов: 0

17.01.2018

Кадастровый номер: 43-40-000146-593

1. Правообладатели (правообладатели):	1.1. 112774640212	Открытое акционерное общество " Росси́ские импортеры ", ИНН: 7714873807, ОГРН: 112774640212
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 43-40-000146-593-43/001/2018-1 от 16.01.2018	Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 07.12.2012 №05-1043.
3. Документ-основание:	3.1. Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 22.12.2014 №05-1193.	Переходный акт от 03.11.2016
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт

Уседилова Р. Р.

Инициалы, Фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
№1 объекта недвижимости		
Лист №	Листов 3	Всего листов раздела 3: 3
17.01.2018		Всего разделов: 1
Кадастровый номер:	43:40:000146:593	Всего листов выписки: 1

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Условные обозначения

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Индивидуальное предпринимательство



Уселинова Р. Р.

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

**Земельный участок**

Идентификационный номер

Лист № Район 1 Всего листов район: 1 Всего район: Всего листов выписки:

17.01.2018 43:40:000146:591

Кадастровый номер:

Номер кадастрового квартала: 43:40:000146

Дата присвоения кадастрового номера: 16.01.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Кировская область, г. Киров, ул. Ульяновская

Площадь: 1172 +/- 12 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 4560252

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 43:40:000146:222

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Спорт

Статус земли об объекте недвижимости по ст. 26.1 "актуальные" Смещения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка с кадастровым номером (кадастровым номером) 43:40:000146:27, 43:40:000146:12, 1471 17-198/1 05.10.2017 образованное частями земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 43:40:000146:12 расположенного: Кировская область, г. Киров, ул. Ульяновская, д. 1 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 43:40:000146:590

Получатель выписки: Открытое акционерное общество "Российские дипломаты"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Уссейнова Р. Р.

(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок

Лист № Листа 2 Всего листов листа 2: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

17.01.2018 Календарный номер: 43-40/000146:591

1. Правообладатели (правообладатели):	1.1. 1127746402112	Открытое акционерное общество " Роснефтегазхолдинг ", ИНН: 7714873807, ОГРН: 1127746402112
2. Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность № 43-40/000146:591-43/001/2018-1 от 16.01.2018
3. Документ-основание:	3.1.	Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 07.12.2012 №05-1043; Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (ТУ Росимущества в Кировской области) от 22.12.2014 №05-1193; Предельный акт от 03.11.2016
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (если необходимо в силу закона согласия третьих лиц, органа):		данные отсутствуют



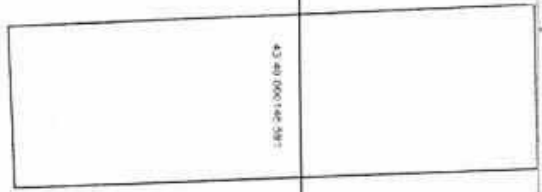
Успенкова Р. Р.  
 Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Лист 2

Земельный участок			
<small>Имя объекта недвижимости</small>			
Лист №	Ручеги 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
17.01.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		43:40:000146:591	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ** \_\_\_\_\_

(подпись, наименование должности)

Усёнова Р. Р. \_\_\_\_\_

(подпись, фамилия)





**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Объект незавершенного строительства</b>			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
14.09.2017			
Кадастровый номер:	43:40:000146:588		
Номер кадастрового квартала:	43:40:000146		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.04.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 17876 н/с, Инвентарный номер: 43:40:000146:0012:17876 н/с/09/А,Б,В,Г,Д,Е,Ж,К		
Адрес:	Кировская область, г Киров, ул Ульяновская, д 1		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	34		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и об проектируемое значение:	Площадь застройки: 6183,9 кв.м		
Проектируемое назначение:	сельскохозяйственное		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	43:40:000146:12		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Состав: Литера А - ЦТП, площадь застройки 126,6 кв.м.; литера Б - склад многоцелевого назначения, площадь застройки 989 кв.м, литера В - изолятор, площадь застройки 164,9 кв.м.; литера Г - ветеринарный пункт, площадь застройки 248,7 кв.м.; литера Д - общежитие на 100 мест, площадь застройки 819,1 кв.м.; литера Е - конюшня №1 на 40 голов, площадь застройки 1264,3 кв.м.; литера Ж - конюшня №3 на 40 голов, площадь застройки 1299,3 кв.м.; литера К - конюшня №2 на 40 голов, площадь застройки 1272 кв.м.		
Получателя выписки:	Открытое акционерное общество "Росейвские ипподромы"		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Мельникова Н. В.		
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>		
	М.П.		

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 10.10.2017

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист №	Раздел 2
14.09.2017	
Кадастровый номер: 43:40:000146:588	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Российские автотромы", ИНН: 7714873807, ОГРН: 1127746402112
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 43:40:000146:588-43/001/2017-3 от 14.09.2017
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские автотромы" от 23.12.2013 №05-913, выданный орган: Территориальное управление Росимущества в Кировской области; Распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 "Об условиях приватизации имущества, передаваемого открытому акционерному обществу "Российские автотромы" от 10.06.2014 №05-540, выданный орган: Территориальное управление Росимущества в Кировской области; Распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 10 июня 2014 № 05-540 "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 "Об условиях приватизации имущества, передаваемого ОАО "Российские автотромы", выданный орган: Территориальное управление Росимущества в Кировской области; Передаточный акт от 10 ноября 2015 г. и распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 22 декабря 2014 г. № 05-1208 "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 10 июня 2014 № 05-540 "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 23 декабря 2013 г. № 05-913 "Об условиях приватизации имущества, передаваемого ОАО "Российские автотромы"
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Меделева Н. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 10.10.2017



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Объект незавершенного строительства</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
14.09.2017			
Кадастровый номер:		43:40:000146:588	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):			
<input checked="" type="checkbox"/> Файл с планом помещения отсутствует			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
<b>НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА</b>		<b>Медведев Н. В.</b>	
<small>подпись</small>		<small>подпись</small>	
М.П.			

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 10.10.2017

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
 объекта недвижимости - сложная вещь

*Незавершенное строительство госконюшни с лабораторией*

(наименование комплекса)

назначение сельскохозяйственное

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости**

область Кировская

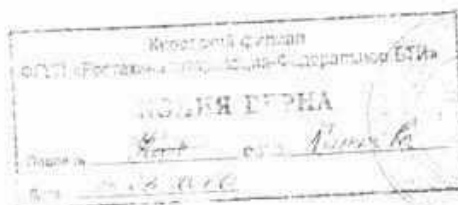
район Ленинский

ул. Ульяновская

№ здания (участка) 1

Инвентарный номер	17876н/с					
Условный номер						
Кадастровый номер	43	40	000146	0012	17876н/с/09	А,Б,В,Г,Д,Е,Ж,К
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта 11.10.2005



Директор ФГУП "Ростехинвентаризация"  
 по городу Кирову

Т.Д.Пышко

Подпись \_\_\_\_\_

МП



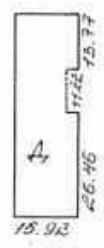
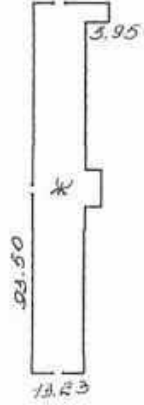
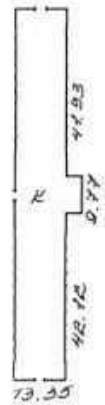
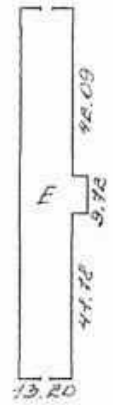
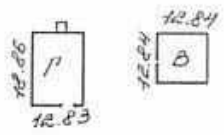
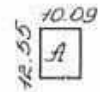
Ситуационный план  
земельного участка

Земельный участок № 1

Улицы: Ульяновской

Стороны участка №

участка №



2. Общие сведения

3. Схема расположения (ситуационный план) (масштаб...)

4. План (план расположения зданий и сооружений на земельном участке (участках))(масштаб...)

5. Экспликация к плану

№ по плану (литера)	Наименование здания и сооружений	Наименование	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	Объем (куб м)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	процент готовности объекта	Инвентарная стоимость или балансовая стоимость (руб.)
			надземная	подземная								
А	ЦТП		1		126,6	703	кирпичн	ж/бетон ленточн			56	8439
Б	склад многоцелевого назначения		1		989,0	7764	метал.	колонны мет.			72	42419
В	изолятор		1		164,9	594	кирпичн, ж/б	ж/бетон ленточн			70	6747
Г	ветеринарный пункт		1		248,7	892	кирпич, ж/б	ж/бетон ленточн			82	16745
Д	общежитие на 100 мест		2		819,1	5011	кирпичн	ж/бетон ленточн			34	32853
Е	конюшня №1 на 40 голов		1		1264,3	4713	кирп., дерева	ж/б блоки			70	47304
Ж	конюшня №3 на 40 голов		1		1299,3	4903	кирп., дерева	бетон, столб			65	48767
К	конюшня №2 на 40 голов		1		1272,0	4727	кирп., дерева	бетон, столб			65	47052

ПРИМЕЧАНИЕ: к экспликациям - п.п 5,7,9,11,13,15,17,19).

Инвентаризационная стоимость определяется БТИ, если имущество принадлежит физическому лицу

Инвентарный номер бух.учета и балансовая стоимость представляются по данным юридического лица

6. Планы инженерных сетей (тепловых, водопроводных, канализационных) компл (масштаб...)

7. Экспликация к планам инженерных сетей

№ на плане	Наименование инженерных сетей	Протяженность (м)	Трубопроводы		Колонцы (штук)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух учета*
			материал	диаметр условный (мм)			
1	Теплопровод	100	Чугун	150	1	2010	101
2	Водопровод	50	Сталь	100	0	2015	102
3	Канализационный	150	Пластик	150	0	2018	103
4	Газопровод	80	Сталь	80	0	2012	104
5	Теплопровод	120	Чугун	150	2	2008	105
6	Водопровод	60	Сталь	100	0	2016	106
7	Канализационный	180	Пластик	150	0	2019	107
8	Газопровод	90	Сталь	80	0	2013	108
9	Теплопровод	110	Чугун	150	1	2009	109
10	Водопровод	70	Сталь	100	0	2017	110
11	Канализационный	160	Пластик	150	0	2020	111
12	Газопровод	100	Сталь	80	0	2014	112
13	Теплопровод	130	Чугун	150	3	2007	113
14	Водопровод	80	Сталь	100	0	2018	114
15	Канализационный	190	Пластик	150	0	2021	115
16	Газопровод	110	Сталь	80	0	2015	116
17	Теплопровод	140	Чугун	150	4	2006	117
18	Водопровод	90	Сталь	100	0	2019	118
19	Канализационный	200	Пластик	150	0	2022	119
20	Газопровод	120	Сталь	80	0	2016	120

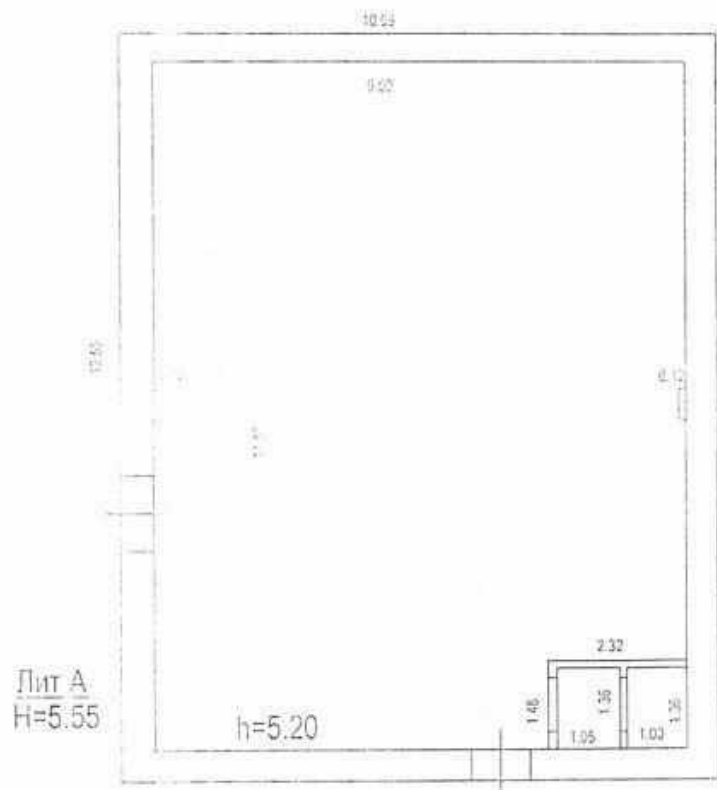




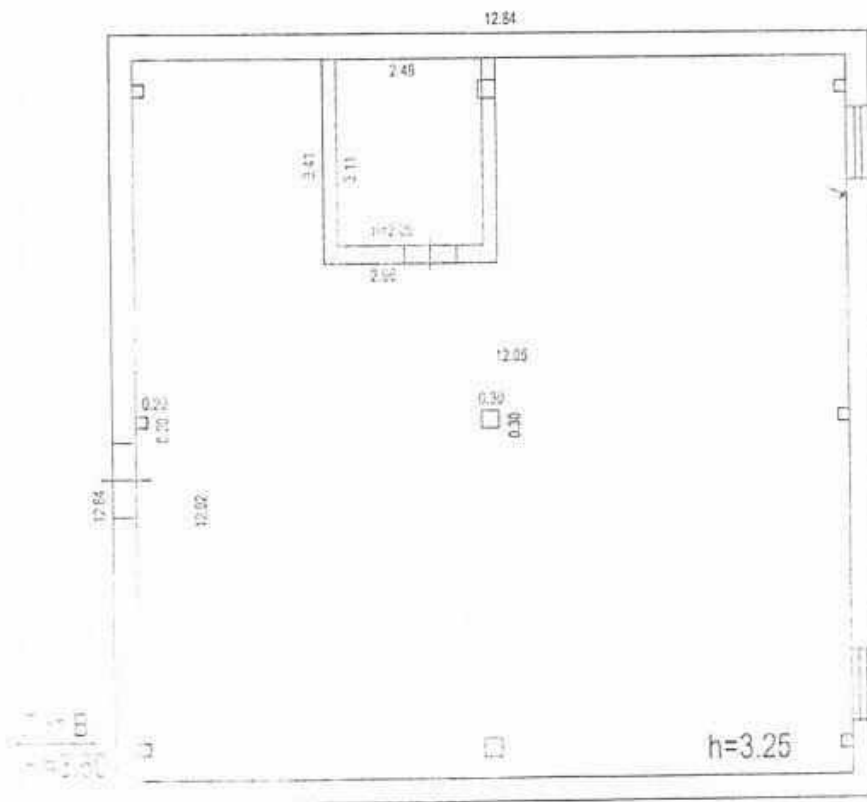








Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the text "Лит А" and "H=5.55".



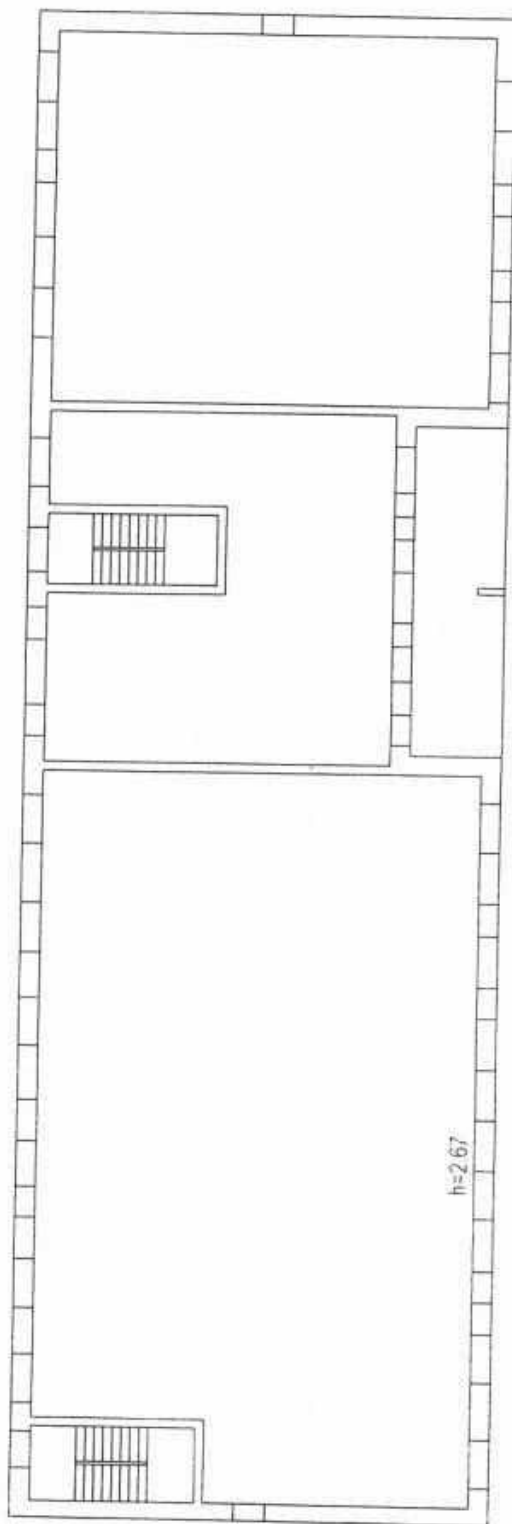
Итого	12.84	12.02	12.84
Ширина	12.84		
Высота		12.02	
Площадь	154.21		







2 этаж



Handwritten notes and a table. The notes include:  
Классификация помещений по назначению  
Содержание помещений  
Площадь помещений

№	Наименование помещений	Площадь, кв. м
1	Лестничная клетка	10,0
2	Лестничная клетка	10,0
3	Лестничная клетка	10,0
4	Лестничная клетка	10,0
5	Лестничная клетка	10,0
6	Лестничная клетка	10,0
7	Лестничная клетка	10,0
8	Лестничная клетка	10,0
9	Лестничная клетка	10,0
10	Лестничная клетка	10,0
11	Лестничная клетка	10,0
12	Лестничная клетка	10,0
13	Лестничная клетка	10,0
14	Лестничная клетка	10,0
15	Лестничная клетка	10,0
16	Лестничная клетка	10,0
17	Лестничная клетка	10,0
18	Лестничная клетка	10,0
19	Лестничная клетка	10,0
20	Лестничная клетка	10,0
21	Лестничная клетка	10,0
22	Лестничная клетка	10,0
23	Лестничная клетка	10,0
24	Лестничная клетка	10,0
25	Лестничная клетка	10,0
26	Лестничная клетка	10,0
27	Лестничная клетка	10,0
28	Лестничная клетка	10,0
29	Лестничная клетка	10,0
30	Лестничная клетка	10,0
31	Лестничная клетка	10,0
32	Лестничная клетка	10,0
33	Лестничная клетка	10,0
34	Лестничная клетка	10,0
35	Лестничная клетка	10,0
36	Лестничная клетка	10,0
37	Лестничная клетка	10,0
38	Лестничная клетка	10,0
39	Лестничная клетка	10,0
40	Лестничная клетка	10,0
41	Лестничная клетка	10,0
42	Лестничная клетка	10,0
43	Лестничная клетка	10,0
44	Лестничная клетка	10,0
45	Лестничная клетка	10,0
46	Лестничная клетка	10,0
47	Лестничная клетка	10,0
48	Лестничная клетка	10,0
49	Лестничная клетка	10,0
50	Лестничная клетка	10,0
51	Лестничная клетка	10,0
52	Лестничная клетка	10,0
53	Лестничная клетка	10,0
54	Лестничная клетка	10,0
55	Лестничная клетка	10,0
56	Лестничная клетка	10,0
57	Лестничная клетка	10,0
58	Лестничная клетка	10,0
59	Лестничная клетка	10,0
60	Лестничная клетка	10,0
61	Лестничная клетка	10,0
62	Лестничная клетка	10,0
63	Лестничная клетка	10,0
64	Лестничная клетка	10,0
65	Лестничная клетка	10,0
66	Лестничная клетка	10,0
67	Лестничная клетка	10,0
68	Лестничная клетка	10,0
69	Лестничная клетка	10,0
70	Лестничная клетка	10,0
71	Лестничная клетка	10,0
72	Лестничная клетка	10,0
73	Лестничная клетка	10,0
74	Лестничная клетка	10,0
75	Лестничная клетка	10,0
76	Лестничная клетка	10,0
77	Лестничная клетка	10,0
78	Лестничная клетка	10,0
79	Лестничная клетка	10,0
80	Лестничная клетка	10,0
81	Лестничная клетка	10,0
82	Лестничная клетка	10,0
83	Лестничная клетка	10,0
84	Лестничная клетка	10,0
85	Лестничная клетка	10,0
86	Лестничная клетка	10,0
87	Лестничная клетка	10,0
88	Лестничная клетка	10,0
89	Лестничная клетка	10,0
90	Лестничная клетка	10,0
91	Лестничная клетка	10,0
92	Лестничная клетка	10,0
93	Лестничная клетка	10,0
94	Лестничная клетка	10,0
95	Лестничная клетка	10,0
96	Лестничная клетка	10,0
97	Лестничная клетка	10,0
98	Лестничная клетка	10,0
99	Лестничная клетка	10,0
100	Лестничная клетка	10,0

Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Латер	A
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (указание: удовлетворительное, деформации, отслаивание, трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. Веса после применения ценностного коэффиц.	Процент износа элемента	Процент износа к строению	Качество		
									объема		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонный ленточный	хорошо	12	1	12	20	2,4	100		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	каменные	хорошо	31	1	31	20	6,2	100		
3	Перегородки	каменные									
4	Перекрытия	Бетонные	железобетонные плиты	хорошо	14	1	14	20	2,8	100	
		Металлические									
5	Крыша	бумажная	удовлетворит.	9	1	9	35	3,2	100		
6	Полы	1-го этажа	цементные	удовлетворит.	8	0,5	4	25	1,0	50	
		Последних этажей									
7	Проемы	Свод									
		Двери	металлические	удовлетворит.	9	0,5	4,5	30	1,4	50	
8	Отделка	Внутренняя		5	0	0	0	0,0	0		
		Наружная									
	Отделание			10	0	0	0	0,0	0		
	Кухонно-ванная										
	Разные работы (крыльцо, лестница и др.)			2	0	0	0	0,0	0		
Итого				100		74,5			100		

Процент износа, приведенный к 100 графа 9/100 графа 7

Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Лит
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, деформации, осадки, трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. Веса после применения ценностного коэффиц.	Процент износа элемента	Процент износа к строению	% готовности	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундамент	мет. колонны	хорошее	8	1	8	5	0,4	1	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	металлические	хорошее	18	1	18	10	1,8	1	
3	Перегородки									
4	Перекрытия									
	Чердачное	деревянное	хорошее	27	1	27	10	2,7	1	
	Междуэтажные									
5	Крыша	металлические	хорошее	15	1	15	15	0,8	1	
6	Полы									
	1-го этажа	цементные	хорошее	25	1	25	20	5,0	1	
	Последующих этажей									
7	Проемы									
	Окна									
	Двери	мет. ворота	хорошее	9	1	9	10	0,9	1	
8	Отделка									
	Внутренняя			1	0	0	0	0,0		
	Наружная									
9	Отопление									
	Кухонные очаги			2	0	0	0	0,0		
10	Разные работы (крыльца, лестницы и пр.)	да	хорошее	5	0	0	15	0,4		
Итого:				100		95		12		
Процент износа, приведенный к 100 графа 9*100/графа 7									13	

Описание конструктивных элементов строения и определение износа

Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Литер	В
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (коррозия, удовлетворительное, деформация, осадки, трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. Веса после применения ценностного коэфф.	Процент износа элемента	Процент износа к строению	% готовности объекта		
									10	11	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Полы	железобетонный	хороший	15	1	15	20	3,0	100		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, железобетонные плиты	удовлетворит.	41	1	41	25	10,3	100		
3	Крыша	кирпичная									
4	Перегородки	железобетонные плиты	удовлетворит.	10	1	10	25	2,5	100		
	Междуплановые										
5	Двери	деревянные	удовлетворит.	12	1	12	30	3,6	100		
6	Панели	фанерные	удовлетворит.	4	1	4	30	1,2	100		
	Панели из фанеры										
7	Пробки	деревянные	удовлетворит.	9	1	9	35	3,2	100		
	Двери	металлические									
8	Стены	штукатурка			1	0	0	0,0	0		
	Панели										
9	Крыша				2	0	0	0,0	0		
	Водосточные каналы	железобетонные	удовлетворит.	3	0,5	1,5	35	0,5	50		
10	Различные элементы (карнизы, подоконники и пр.)	железобетонные	удовлетворит.	3	0,5	1,5	35	0,5	50		
Итого:				100		94		24,8	70		
Процент износа, приведенный к 100 графа 9*100/графа 7								25			

Описание конструктивных элементов строения и определение износа									Ль	
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, деформации, осадки трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. Веса после применения ценностного коэффци	Процент износа элемента	Процент износа к строению		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	17	1	17	20	3,4	1	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, железобетон-ные плиты	хорошее	35	1	35	20	7,0	1	
3	Перегородки	кирпичные								
4	Перекрытия									
	Чердачное	железобетонные плиты	удовлетворит.	7	1	7	25	1,8	10	
	Междуэтажные									
5	Крыша	шифер	удовлетворит	5	1	5	30	1,5	10	
6	Полы	1-го этажа	цементные	удовлетворит	6	1	6	30	1,8	10
		Последующих этажей								
7	Проемы	Окна	деревянные двойные	удовлетворит.	9	1	9	35	3,2	100
		Двери	ворота деревянные	удовлетворит.	7	0,5	3,5	30	1,1	50
8	Отделка	Внутренняя								
		Наружная								
9		Отопление			4	1	4	25	1,0	100
		Кухонные очаги	эл-во	удовлетворит.	9	-7,5	1,5	30	0,5	17
10	Разные работы (крыльца, лестницы и пр.)			1	0,5	0,5	20	0,1	50	
Итого:				100		88,5		24,2	82	
Процент износа, приведенный к 100 графа 9*100/графа 7								27		



Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Литер	Д
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элемента (выявление повреждений, деформации, трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения ценностного коэфф.	Процент износа элемента	Процент износа к строению	Текущие издержки на ремонт		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонный ленточный	осадка	8	1	8	30	2,4	100		
2	Наружние и внутренние капитальные стены	карпачные	трещины, разрушения в кладке	25	1	25	40	10,0	100		
3	Перегородки	карпачные	разрушены								
4	Перекрытия	карпачные	выпуклости, раковины	8	1	8	25	2,0	100		
	железобетонные	железобетонные плиты									
5	Полы	линолеум	удовлетворит	4	1	4	25	1,0	100		
6	Печи	Отопительная		8	0	0	0	0,0	0		
		Печи, котлы, стoves									
7	Проемы	Окна		10	0	0	0	0,0	0		
		Двери									
8	Отделка	Потолочная		13	0	0	0	0,0	0		
		Стеновая									
9	Отделка	Полы		14	0	0	0	0,0	0		
		Внутренняя									
10	Разное	Разное		10	0	0	0	0,0	0		
				Итого:	100		45	15,4	4,4		
Процент износа, приведенный к 100 графа 9*100/графа 7									34		

Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Литер
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, деформации, осадки, трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. Веса после применения ценностного коэф.фр.ц.	Процент износа элемента	Процент износа к строению	Теку	
									изме-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	г	
									% из	
									элемента	
1	Фундамент	железобетонные блоки		15	1	15	25	3,8	100	
2	Наружные и-внутренние капитальные стены	кирпичные, деревянные		41	1	41	30	12,3	100	
3	Перегородки	кирпичные								
4	Перекрытия	Чердачное	железобетонные плиты	10	1	10	25	2,5	10	
		Междуэтажные								
5	Крыша	шифер		12	1	12	35	4,2	10	
6	Полы	1-го этажа	деревянные	4	1	4	40	1,6	10	
		Последующих этажей								
7	Проемы	Окна								
		Двери	простые ворота	9	0,5	4,5	30	1,4		
8	Отделка	Внутренняя	штукатурка, окраска	2	0,5	1	30	0,3		
		Наружная								
9	Отопление			1	0	0	0	0,0		
		Кухонные очаги	в-д, эл-во, телефон, вент.	3	0,5	1,5	35	0,5		
10	Разные работы (крыльца, лестницы и пр.)			3	0,5	1,5	35	0,5		
Итого:				100		90,5		27,1		
Процент износа, приведенный к 100 графа 9*100/графа 7									30	



Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Литер	Ж
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или состав: цвет, форма и профиль)	Качество состояние элементов (красочное, лакокрасочное, лакокрасочные покрытия, состояние лакокрасочных покрытий, трещины и пробои)	Фактический вес по таблице	Исчисленные коэффициенты	У <sub>д</sub> Вес после применения процентного коэффициента	Плотность исход элемента	Площадь элемента к строению	Текущая изношенность		
									г		
									элемент	коэффициент	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Стены	бетонные, ст. б. (шт.)	удовлетворит.	15	1	15	25	3,6	100		
2	Наружные стены	карпачевые, ст. б. (шт.)	удовлетворит.	41	1	41	30	12,3	100		
3	Полы	деревянные									
4	Перегородки	Деревянные	деревянные, лакокрасочные покрытия	удовлетворит.	10	1	10	2,5	100		
		Бетонные									
5	Вход	бетонный	удовлетворит.	12	1	12	30	3,6	100		
6	Полы	Бетонные	бетон	удовлетворит.	4	0,5	2	35	0,7	50	
		Деревянные									
7	Двери	Деревянные	деревянные, лакокрасочные покрытия	удовлетворит.	9	0,5	4,5	35	1,6	50	
		Бетонные									
8	Окна	Деревянные	деревянные, лакокрасочные покрытия	удовлетворит.	2	0,5	1	30	0,3	50	
		Бетонные									
9	Двери	Деревянные	деревянные, лакокрасочные покрытия	удовлетворит.	3	0,5	1,5	35	0,5	50	
		Бетонные									
10	Разные работы (замена оконных переплетов)	дерево	удовлетворит.	3	0,5	1,5	30	0,5	50		
Итого					100		88,5	100,0	65		

Процент износа приведенный к 100 графа 9\*100/графа 7

Описание конструктивных элементов строения и определение износа									Лите	
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (Материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, деформации, осадки, трещины и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. Веса после применения ценностного коэффци.	Процент износа элемента	Процент износа к строению	Т <sub>н</sub>	
									изн	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундамент	бетонный	удовлетворит.	15	1	15	25	3,8	100	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, деревянные вставки	удовлетворит.	41	1	41	30	12,3	100	
3	Перегородки	кирпичные								
4	Перекрытия	Чердачное	деревянные, железобетонные плиты	удовлетворит	10	1	10	2,5	100	
		Междуэтажные								
5	Крыша	шифер	удовлетворит	12	1	12	30	3,6	100	
6	Полы	1-го этажа	песок	удовлетворит.	4	0,5	2	35	0,7	50
		Последующих этажей								
7	Проемы	Окна								
		Двери	ворота деревянные	удовлетворит.	9	0,5	4,5	35	1,6	50
8	Отделка	Внутренняя	штукатурка, окраска	удовлетворит.	2	0,5	1	30	0,3	50
		Наружная								
9		Отопление			1	0	0	0	0,0	0
		Кухонные очаги	эл-во, вод-д, кан-ция	удовлетворит.	3	0,5	1,5	35	0,5	50
10	Разные работы (крыльца, лестницы и пр.)	д/а	удовлетворит	3	0,5	1,5	30	0,5	50	
Итого:				100		88,5		25,8	65	
Процент износа, приведенный к 100 графа 9*100/графа 7								29		

17

## ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ НЕЖИЛОГО (ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО) НАЗНАЧЕНИЯ

Наименование строения и участка	№ этажа	№ таблица	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	климат	поправки		Стоимость ед. изм. после применения поправ. коэф.	Кол-во единиц измерения	Нормативная стоимость (руб.)	№ класс	Действительная стоимость (руб.)
						отклонение от капитальности	производящий объем					
ЦТП	18	14	19	0,745	1,090			15,59	703	10960	23	8439
водоп.								6,28	7764	48758	13	42419
канализационн.	14	26	8,70	0,945	1,09			15,36	534	9118	26	6747
канализационн.	24	24	1,00	0,94	1,12	1,08		26,45	400	10580	27	7723
канализационн.	26	47	23,00	0,885	1,12	1,16		25,10	492	12359	27	4022
канализационн.	26	47	23,00	0,885	1,12	1,16	0,95	10,14	5211	54812	34	33536
канализационн.	28	39	19,50	0,45	1,07	1,08		14,76	1900	28062	30	19657
канализационн.	26	24	13,50	0,905	1,12	1,08		14,04	2813	39499	30	27847
канализационн.	26	24	13,50	0,905	1,12	1,08	0,95	14,45	1900	27455	29	16493
канализационн.	26	24	13,50	0,885	1,12	1,08		13,73	3003	41231	29	20274
канализационн.	26	24	13,50	0,885	1,12	1,08	0,95	14,45	1900	27455	29	16493
канализационн.	26	24	13,50	0,885	1,12	1,08		13,73	2627	36815	29	17559

Прошито и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_  
листьев \_\_\_\_\_  
Дата 0 \_\_\_\_\_

ФГУП «Ростсельмаш» г. Ростов-на-Дону, ул. Орловская, 67  
КОПИЯ ПАСПОРТА  
Имя \_\_\_\_\_  
10.11.2014













Фамилия изменена на Павлову на основании свидетельства о регистрации браслет серии 131Р №633064 от 21.12.2009г.





**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 нарушения 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 иски о возмещении ущерба, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Сиделева С.С./

**Страхователь:**



/Пленкин А.Н./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Киров  
«13» октября 2019 г.