



**«ОЦЕНОЧНО-  
КОНСУЛЬТАТИВНЫЙ  
ЦЕНТР»**

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 № 551/3 ОРС**

**об оценке рыночной стоимости объектов оценки**

**Объект оценки:**

- Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м;
- Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м;
- Слаботочная сеть.

**Заказчик:** АО «Российские ипподромы»

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»

**Дата  
составления  
отчета:** 06 декабря 2019 г.

<b>РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>3</b>
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.....	3
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
<b>РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>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.</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ</b> .....	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>8</b>
5.1 Сведения о заказчике.....	8
5.2 Сведения об оценщике.....	8
<b>РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>10</b>
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки.....	10
6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные).....	11
<b>РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
8.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки.....	18
8.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	18
8.3.1 Сведения об имущественных правах.....	18
8.3.2 Информация о наличии обременений.....	19
8.3.3 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки.....	19
8.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	22
8.5 Анализ ликвидности оцениваемого имущества.....	23
<b>РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>25</b>
9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов).....	25
9.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки.....	33
<b>РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>35</b>
<b>РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ</b> .....	<b>36</b>
11.1 Основные этапы проведения процесса оценки.....	36
11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	37
11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании затратного подхода.....	39
<b>РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b>	<b>49</b>
12.1. Согласование результатов.....	49
12.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости.....	49
<b>РАЗДЕЛ 13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	<b>50</b>
<b>РАЗДЕЛ 14 ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	<b>51</b>

## 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 объектов оценки № 551 от 25.11.2019 г.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объектов оценки:

<b>Объект оценки:</b>	- Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м; - Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м; - Слаботочная сеть.
<b>Имущественные права на объект(ы) оценки:</b>	Собственность
<b>Наименование правообладателя:</b>	АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807
<b>Документы, подтверждающие права на объект оценки:</b>	-
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	Имущество на дату осмотра используется по назначению
<b>Балансовая стоимость:</b>	Сведения отсутствуют
<b>Установление данных об обременении объекта:</b>	Не зарегистрировано

### 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, №611 от 25.09.2014 г. соответственно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта, полученная Затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Сравнительным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Доходным подходом, руб.
1	Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м	641 464	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ
2	Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м	841 421	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ
3	Слаботочная сеть	79 703	Мотивированный отказ	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 **06.12.2019 г.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м	<b>640 000,00</b> (Шестьсот сорок тысяч рублей 00 коп.)
2	Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м	<b>840 000,00</b> (Восемьсот сорок тысяч рублей 00 коп.)
3	Слаботочная сеть	<b>80 000,00</b> (Восемьдесят тысяч рублей 00 коп.)

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"**

**Оценщик**

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП  
№ 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

**А.Н. Пленкин**

**06.12.2019 г.**

## РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки:</b>	- Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м; - Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м; - Слаботочная сеть
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807
<b>Цели и задачи проведения оценки:<sup>1</sup></b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для информирования заказчика о величине рыночной
<b>Предполагаемое использование результатов оценки<sup>2</sup> и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки предполагается использовать для информирования заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)<sup>3</sup></b>	06 декабря 2019 г.
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	25 сентября 2019 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 25 ноября 2019 г. по 06 декабря 2019 г.
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов оценки № 551 от 25.11.2019 г.
<b>Номер отчета:</b>	№ 551/3 ОРС
<b>Степень детализации работ по осмотру:</b>	Полный осмотр (осмотр проводился в присутствии представителя АО «Российские ипподромы», оценщика Пленкина А.Н.), с последующей фотофиксацией объектов оценки.
<b>Период проведения осмотра:</b>	Осмотр объектов оценки производился 25.09.2019 г. в промежуток времени 09ч.00мин. – 11ч.00мин.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными.</li> <li>- отчет об оценке содержит разделы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО 3)</li> <li>- в приложении к отчету об оценке содержатся копии документов в соответствии с требованиями п.10 разд.3 ФСО №3;</li> <li>- отчет об оценке пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;</li> <li>- отчет об оценке соответствует требованиям нормативных документов и правовых актов, действующих в РФ: Федеральному закону от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральному стандарту оценки №7 (ФСО №7); Федеральному стандарту оценки: «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 299; Федеральному стандарту оценки: «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 298; Федеральному стандарту оценки: «"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297; стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик;</li> <li>- Основные допущения и ограничительные условия описаны в разделе 6 настоящего отчета и соответствующих разделах отчета.</li> </ul>
<b>Иные расчетные единицы</b>	
<b>Состав оцениваемой группы машин и оборудования с</b>	См. раздел 8.3.3 настоящего отчета

<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

<b>указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:</b>	
<b>Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов):</b>	Нет (нематериальные активы, относящиеся к объекту оценки отсутствуют)

**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>4</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	Пленкин А.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;	Пленкин А.Н.	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО),
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	Пленкин А.Н.	включенный в реестр членов РОО
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Пленкин А.Н.	регистрационный № 004281
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Пленкин А.Н.	
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Пленкин А.Н.	
5	Составление отчета об оценке	Пленкин А.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 требовании 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, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015, № 297, № 298, № 299, и №611 от 25.09.2014г., Свода Стандартов и Правил осуществления оценочной деятельности РОО (ССП 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 № 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

**А.Н. Пленкин**

<sup>4</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@sr00o.ru - секретариат orgotdel@sr00o.ru - организационный отдел law@sr00o.ru - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 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 страховании гражданской ответственности:</b>	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)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	11 лет

## РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ<sup>5</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, 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. 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.

<sup>5</sup> Требование п.8В ФСО №3, п.9 ФСО№1, ст.11 №135-ФЗ

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

1. 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.

2. По результатам осмотра объектов в составе объекта оценки Оценщик делает допущение, что все объекты эксплуатируются в соответствии со своим прямым назначением, прошли предпродажную подготовку и готовы к дальнейшей эксплуатации. Осмотр производился без использования специального диагностического оборудования в светлое время суток.

## РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ<sup>6</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. и доп.);

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки 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 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., №611;

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), существующие принципы и методики проведения оценки, гармонизирующие с Международными стандартами оценки и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

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

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
СНМД РОО 04-102-2015.	Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества.
СНМД РОО 02-010-2014	Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения
СНМД РОО 02-020-2014	Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г)
СНМД РОО 02-011-2015	Типовые правила профессиональной этики оценщиков
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 1-10-2015	Оценка стоимости машин и оборудования
СНМД РОО 04-070-2015	Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами

Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО) предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации.

### Обоснование использования стандартов оценки 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 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 на оказание услуг об оценке рыночной стоимости объектов оценки № 551 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 о величине рыночной стоимости объекта оценки.

<sup>6</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, запретов, 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>7</sup>

Понятие **текущего ремонта**<sup>8</sup> связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

<sup>7</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>8</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>9</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>9</sup> Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (СОО РОО 2010) опубликованы на сайте <http://www.srgoo.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.



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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>10</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>11</sup>

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, отражающие количественные и качественные характеристики:	-
Дополнительные документы:	-

#### 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 7.1 настоящего отчета, а копии представленной документации, согласно пункту 10 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценка методов оценки, и опираясь на содержание пункта 10 ФСО №3, Оценщики считают собранную об объекте оценки информацию существенной (п.5 ФСО №3), достаточной и достоверной.

### 8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки

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

Сведения о балансовой стоимости объектов в составе объекта оценки заказчиком не предоставлены.

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

#### 8.3.1 Сведения об имущественных правах

Объекты в составе объекта оценки в настоящее время является собственностью АО «Российские ипподромы», ИНН 7714873807.

#### Право собственности

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

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам,

<sup>10</sup> Требование п.8ж ФСО №3

<sup>11</sup> Требование Ст.11 ФЗ-135

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 на объекты имущества.**

### **8.3.2 Информация о наличии обременений**

Ограничения (обременения) на объекты в составе объекта оценки не установлены.

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

Описание объектов произведено на основании данных Заказчика оценки, непосредственного визуального осмотра Оценщиком объекта оценки, а также общедоступных данных сети Интернет. Визуальный осмотр производился Оценщиком в присутствии Заказчика оценки органолептическим методом, без применения средств технической диагностики (по результатам осмотра была произведена фотофиксация объектов оценки).

#### **Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м**

Представляет собой открытую асфальтобетонную площадку, предназначенную для хранения автомобилей. Состав покрытия: песок (подстилающий слой), основное щебеночное, покрытие асфальтобетонное однослойное, бортовые камни бетонные.

Покрытие стоянки для автомобилей находится в условно-пригодном состоянии.

#### **Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м**

Ипподромное поле предназначено для испытания (соревнований) лошадей.

Покрытие ипподромного поля находится в условно-пригодном состоянии.

#### **Слаботочная сеть**

Протяженность – 350 пог.м. Воздушные линии электропередачи монтируются от ТП 10/0,4 кВ до потребителя и состоят из 4 -х изолированных проводов СИП (3 фазы). Протяженность сети должна соответствовать ТУ качества напряжения, бесперебойной подачи электроэнергии, экономическим показателям. На вводе потребителя монтируется автоматическое устройство, ограничивающее потребление мощности.

Линия электропередач (слаботочная сеть) находится в удовлетворительном состоянии.

Ниже представлены фотографии объектов, сделанные во время осмотра. Осмотр производился в светлое время суток без использования специального диагностического оборудования.

***Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м***



Фото 1. Внешний вид



Фото 2. Внешний вид



Фото 3. Внешний вид



Фото 4. Внешний вид

***Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м***



Фото 1. Внешний вид



Фото 2. Внешний вид



Фото 3. Внешний вид



Фото 4. Внешний вид



Фото 5. Внешний вид



Фото 6. Внешний вид



**Слаботочная сеть, протяженность – 350 пог.м.**



Фото 1. Внешний вид



Фото 2. Внешний вид



Фото 3. Внешний вид



Фото 4. Внешний вид

**Данные об износе и устареваниях**

**Физический износ** – это частичная или полная потеря элементами имущества своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Физический износ вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (изменение характеристик за счет трения, физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Естественно считать, что на ухудшение физического состояния имущества рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

Конечное определение физического состояния, выводы об износе имущества были выявлены в результате непосредственного осмотра, обследования и изучения оценщиком каждой единицы имущества в соответствии с оценочной шкалой. (Учебно-практическое пособие под редакцией В. Рутгайзера - М.: Дело, 1998, стр.46, таблица №4.3.).

Конечное определение физического состояния, выводы об износе имущества были выявлены в результате непосредственного осмотра, обследования и изучения оценщиком каждой единицы имущества в соответствии с оценочной шкалой. (Приказ Росстата от 29.08.2014 N 543 (ред. от 22.09.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов", источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_168077/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168077/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)).

**Таблица 8.3.3.1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств**

<b>Оценка технического состояния объектов</b>	<b>Характеристика технического состояния для зданий и сооружений</b>	<b>Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря</b>	<b>Примерная степень фактического износа, %</b>
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь прирабочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Количественные и качественные характеристики объекта оценки были получены на основании данных Заказчика оценки.

Величина физического износа принимается на основании шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа в соответствии с техническим состоянием объекта, на основании визуального осмотра.

#### **Устаревания**

*Функциональное устаревание* отсутствует, поскольку для оцениваемого имущества в процессе эксплуатации не произошли потери функций.

*Описание и расчет внешнего устаревания* (абсолютная или относительная потеря стоимости имущества из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием внешних факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в сфере производства, государственное регулирование производства, и др.) имущества – раздел 10.3 (корректировка на срочность продажи).

#### **8.4 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.

## 8.5 Анализ ликвидности оцениваемого имущества

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

Факторами, влияющими на ликвидность, являются:

*Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, металлопрокат или нефтепродукты. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести металлопрокат или нефтепродукты;

*Состояние имущества.* В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;

*Соответствие современным технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес»;

*Масштабность.* Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива очень большой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

*Количество.* Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

*Местоположение.* Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще. Например, строительная техника в отдаленных районах Севера или Сибири.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;

Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;

Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к машинам и оборудованию это производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Разделим ликвидность на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25 ноября 2011 г.).

**Таблица 8.5.1 Градация ликвидности имущества от сроков реализации имущества**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

С учетом того, что срок реализации имущества подобного оцениваемому, составляет около 9-12 месяцев, ликвидность оцениваемого имущества – низкая (согласно выше представленной градации).



## РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ<sup>12</sup>

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

#### Обзор мировой экономики – сентябрь 2019 года<sup>13</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.

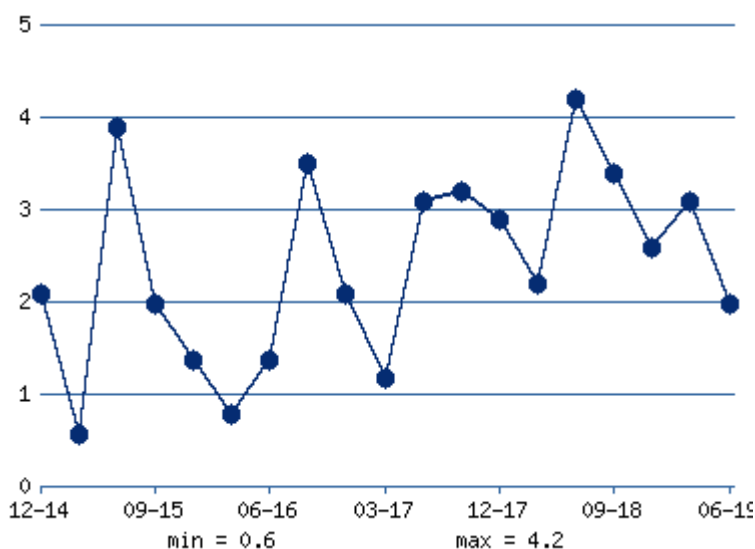
«В целом, меры США и Китая могут снизить рост мирового ВВП на 0,3-0,4 процентных пункта в 2020 году и на 0,2-0,3 процентных пункта в 2021 году», - говорится в докладе. «Китай и Соединенные Штаты больше всего пострадают от этих потрясений».

#### 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>12</sup> П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>13</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 резервное управление снизит процентные ставки в октябре в третий раз в этом году на фоне рисков для экономики из-за торговой напряженности.

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

Экономисты, опрошенные агентством Reuters, прогнозировали рост индекса потребительских цен в сентябре на 0,1% и рост на 1,8% в годовом исчислении. Базовая инфляция замедлилась в сентябре после значительного роста за последние три месяца. За исключением летучих компонентов продуктов питания и энергетических товаров, индекс потребительских цен вырос на 0,1% после роста на 0,3% в течение трех месяцев подряд.

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

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

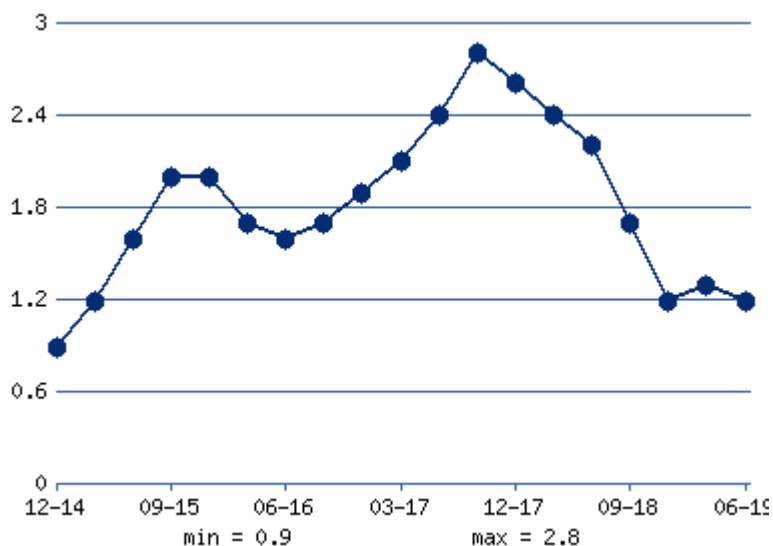
Уровень безработицы снизился на 0,2 процентного пункта до 3,5%, что соответствует уровню, который наблюдался в последний раз в декабре 1969 года. Более всеобъемлющий показатель, включающий отчаявшихся найти работу и неполностью занятых, также упал, снизившись на 0,3 процентных пункта до 6,9%, что соответствует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

#### Экономика стран Европейского союза

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

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

### Темпы роста ВВП Еврозоны, % к аналогичному кварталу предыдущего года



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

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

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

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

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

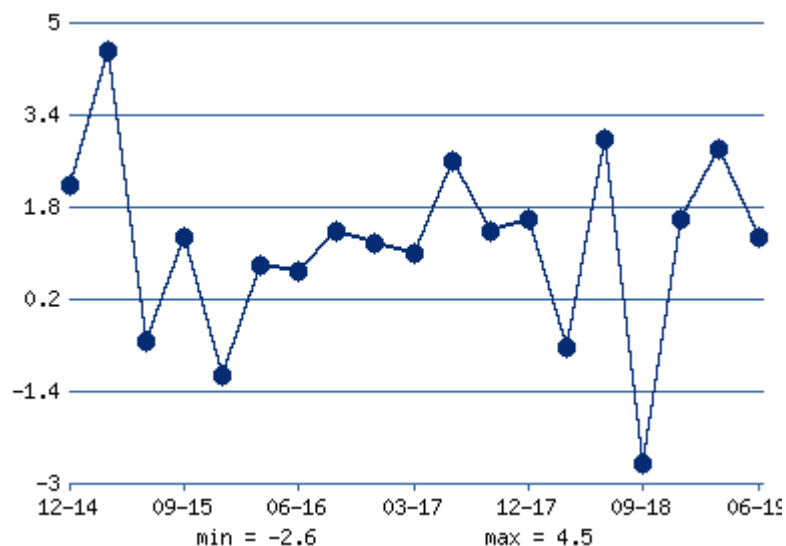
По оценкам Евростата, 15,432 миллиона мужчин и женщин в ЕС-28, из которых 12,169 миллиона в зоне евро, были безработными в августе 2019 года. По сравнению с июлем 2019 года число безработных сократилось на 111 000 в ЕС-28 и на 115 000 в зоне евро. По сравнению с августом 2018 года число безработных сократилось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

#### Экономика Японии

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

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

### Темпы роста ВВП Японии, % в пересчете на годовые темпы



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

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

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

Общенациональный базовый индекс потребительских цен (ИПЦ), который включает в себя нефтепродукты, но исключает цены на свежие продукты питания, вырос в августе на 0,5 процента по сравнению с годом ранее, что соответствует срединному 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.

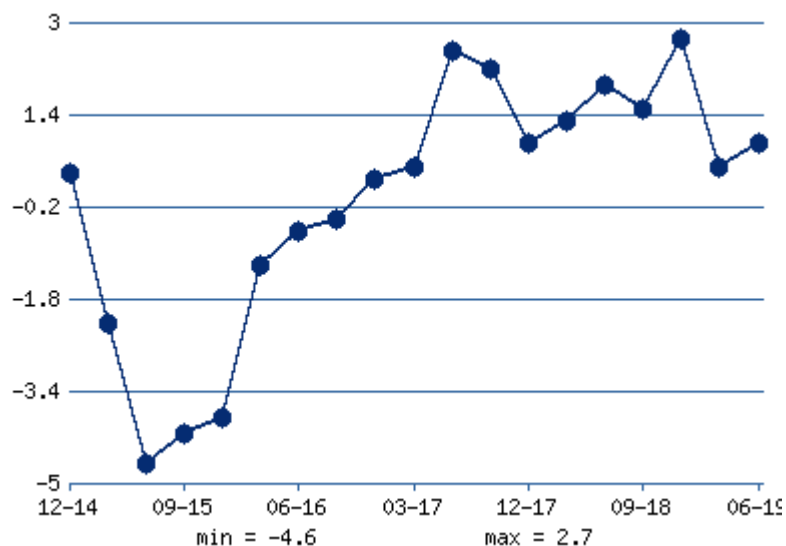
Правительственный чиновник сообщил, что рынок труда находится в состоянии, близком к «полной занятости», поскольку уровень безработицы с января 2018 года колебался между 2,2 процента и 2,5 процента. Отдельные данные Министерства здравоохранения, труда и социального обеспечения показали наличие рабочих 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-сентябре 2019 года<sup>14</sup>

#### Промышленное производство

В январе – сентябре 2019 года индекс промышленного производства в области составил 104,6% к соответствующему периоду прошлого года. В том числе выпуск продукции обрабатывающих производств в сопоставимых ценах вырос к уровню января-сентября прошлого года на 5,1%, объем работ и услуг по

<sup>14</sup> Данные сайта <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 38,8%. Объем работ в энергетическом комплексе снизился на 4,4%, добыча полезных ископаемых – на 9,9%.

Предприятиями области отгружено промышленной продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 202,7 млрд. рублей, что в текущих ценах составляет 106,6% к аналогичному периоду 2018 года.

Добыча полезных ископаемых в январе – сентябре 2019 года занимала 0,8% в объеме производства промышленной продукции области. Индекс производства составил 90,1% к аналогичному периоду прошлого года.

Добыча нефти снизилась на 30,9% к уровню января – сентября прошлого года, добыча камня, песка и глины – на 8,8%, добыча полезных ископаемых, не включенных в другие группировки, – на 6,3%.

Удельный вес обрабатывающих производств в структуре промышленной продукции области составил 82,7%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 167,7 млрд. рублей (106,2% к январю – сентябрю 2018 года), индекс производства – 105,1%.

Производство пищевых продуктов в сопоставимой оценке выросло на 2,2%. На 3,4% увеличился выпуск молочной продукции, на 38,4% – масел и жиров, на 5,7% – готовых кормов для животных, на 0,4% – производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий.

Переработка и консервирование мяса и мясной продукции снизились на 1,4%, переработка и консервирование рыбы и рыбопродуктов – на 16,9%, фруктов и овощей – на 37,6%, производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности – на 53,6%.

Производство напитков по отношению к январю-сентябрю прошлого года снизилось на 11,5%.

Индекс производства текстильных изделий составил 97,9%, производства одежды – 92,3%, производства кожи и изделий из кожи – 91,2%. Выпуск меховых изделий увеличился на 16,3%, вязаных и трикотажных изделий одежды – на 17,7%. Производство прочих видов одежды снизилось на 8,7%. Производство обуви снизилось на 16,4%.

Производство продукции деревообработки выросло на 10%, при этом производство изделий из дерева увеличилось на 17,9%. Распиловка и строгание древесины снизилось на 0,7%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий составил 179,2% 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 2,7%.

Индекс производства полиграфической деятельности составил 88%.

Производство химических веществ и химических продуктов снизилось на 0,7%.

Индекс производства основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах составил 99%, производства пестицидов и прочих агрохимических продуктов – 120,5%, производства продукции по виду экономической деятельности «Производство мыла и моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств» – 91,5%, производства лакокрасочных материалов – 64,5%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в январе – сентябре 2019 года составил 118,3%.

Выпуск продукции по виду экономической деятельности «Производство резиновых и пластмассовых изделий» снизился на 6,9%, в том числе производство резиновых изделий – на 5,6%, выпуск изделий из пластмасс – на 8,9%.

На 11,4% снизился выпуск продукции по виду экономической деятельности «Производство прочей неметаллической минеральной продукции». При этом индекс производства строительных керамических материалов составил 107,8%, производства изделий из бетона, цемента и гипса – 85,1%.

Выпуск продукции металлургического производства составил 102,9% к уровню января – сентября 2018 года. На 4,5% выросло производство стали и ферросплавов, на 11,5% – производство цветных металлов. Индекс производства стальных труб, профилей и фитингов составил 82,8%.

Индекс производства готовых металлических изделий составил 110,7%.

Производство электронных изделий уменьшилось на 29,9%. Отмечено снижение производства контрольно-измерительных приборов – на 4%, выпуска коммуникационного оборудования – на 35,1%.

Индекс производства электрического оборудования составил 99,6%. Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств снизилось на 0,5%, производство кабелей и кабельной арматуры – на 2,8%. Производство бытовых приборов выросло на 49,2%, осветительного оборудования – на 3,2%.

Индекс производства машин и оборудования составил 68,9%, прочих транспортных средств и оборудования – 114,9%.

Производство мебели выросло в 2,4 раза. Производство игр и игрушек увеличилось на 21,9%. Производство спортивных товаров снизилось на 25,4%.

Удельный вес энергетического комплекса в структуре промышленной продукции области в январе – сентябре 2019 года составил 13,8%. Индекс производства – 95,6%. Производство, передача и распределение электроэнергии снизились на 2,8%, распределение газообразного топлива – на 5,1%, производство, передача и распределение пара и горячей воды, а также кондиционирование воздуха – на 7,6%.

Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений составили 2,7% в структуре промышленности. Индекс производства – 138,8%. Сбор, обработка и утилизация отходов, а также обработка вторичного сырья выросли почти в 2 раза,

предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – на 40,1%. Сбор и обработка сточных вод снизились на 7,5%, забор, очистка и распределение воды – на 2%.

#### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе – сентябре 2019 года составил 18754,7 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,6% меньше, чем в соответствующем периоде 2018 года.

За январь – сентябрь 2019 года в области построено 4638 квартир общей площадью 334,7 тыс. кв. метров, что на 12,2% меньше, чем в январе – сентябре 2018 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 170,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 50,9% от общего объема введенного жилья.

#### Сельское хозяйство

За январь – сентябрь 2019 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 536,6 тыс. тонн или 107,9% к 2018 году, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 53,5 тыс. тонн (94,7%), получено яиц – 398,6 млн. штук (110,2%).

В сельскохозяйственных организациях области производство молока увеличилось на 40,6 тыс. тонн или на 8,7% к уровню 2018 года и составило 505,9 тыс. тонн. В среднем от коровы надоено по 5829 кг молока, больше на 311 кг или на 5,6%, чем в 2018 году. Прирост валового производства молока к уровню прошлого года обеспечен в 27 районах, прирост продуктивности коров – в 29 районах.

Произведено на убой скота и птицы (в живом весе) 47,3 тыс. тонн или 94,8% к уровню 2018 года.

На птицефабриках области получено яиц 360,3 млн. штук или 111,6% к 2018 году, в среднем от курицы-несушки получено по 250 яиц, на 3 штуки (1,2%) больше, чем в прошлом году.

По состоянию на 01.10.2019 в хозяйствах всех категорий имелось 248,5 тыс. голов крупного рогатого скота, из них 98,5 тыс. коров; 194,9 тыс. свиней и 2,7 млн. птицы, или соответственно 101,5%; 102,4%; 96,7% и 106,5% к уровню предшествующего года. В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 4,4 тыс. голов (2%), в том числе коров – на 2,7 тыс. голов (3,1%), птицы – на 170 тыс. голов (8,5%).

В сельскохозяйственных организациях области по состоянию на 21.10.2019 зерновые и зернобобовые культуры убраны с площади 267 тыс. га, намолочено 706,7 тыс. тонн зерна в первоначальном весе при урожайности 26,5 ц/га (119% к 2018 году). Картофель убран с площади 913 га, накопано 28 тыс. тонн при урожайности 307,2 ц/га (116% к 2018 году). На предстоящую зимовку в расчете на условную голову скота заготовлено по 29,7 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов или 98% от потребности. Под урожай 2020 года озимые зерновые культуры посеяны на площади 69,4 тыс. га (98% к 2018 году), зябь вспахана на площади 226,7 тыс. га (98%). План засыпки семян переходящего фонда озимых зерновых культур выполнен на 91%, семян яровых зерновых культур – на 103%.

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь – сентябрь 2019 года составил 151,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1% больше соответствующего периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 47,6%, доля непродовольственных товаров – 52,4%.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 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 октября 2019 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 11 млрд. рублей.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь – сентябрь 2019 года через все каналы реализации, составил 44,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,6% 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 – сентябрь 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года составил 104,3%, в том числе на продовольственные товары – 104%, на непродовольственные товары – 104,3%, на услуги – 104,7%.

В сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года цены на товары и услуги увеличились на 1,9%.

В сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года значительно все подорожали: чеснок – на 39,3%, пшено – на 31,1%, груши – на 17,8%, лимоны – на 17,1%, горох и фасоль – на 15%, яблоки – на 10,3%.

В сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года подешевели: помидоры свежие – 54,9%, огурцы свежие – на 54,8%, яйца куриные – на 26,5% сахар-песок – на 26,2%, капуста белокочанная – на 24,4%.

Индекс потребительских цен на услуги в сентябре 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года составил 102,9%.



Стоимость минимального набора продуктов питания в сентябре 2019 года составила 3568,2 рубля и снизилась по сравнению с декабрем 2018 года на 1,2%.

Наименование показателя	Индексы цен и тарифов на конец периода	
	Сентябрь 2019 года в % к декабрю 2018 года	Сентябрь 2019 года в % к сентябрю 2018 года
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	99,5	99,3
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,95	105,8
Индекс цен строительной продукции	104,0	105,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101,5	101,5

#### Транспорт

Организациями транспорта и индивидуальными предпринимателями, занимающимися коммерческими грузовыми перевозками, в январе – сентябре 2019 года было перевезено 7,5 млн. тонн грузов, что на 3,1% меньше, чем в январе – сентябре 2018 года. Грузооборот составил 522,6 млн. тонно-километров и увеличился на 5,2% относительно аналогичного периода 2018 года.

#### Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

В январе – августе 2019 года по кругу крупных и средних организаций получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 6836,4 млн. рублей, что на 22% больше значения показателя за аналогичный период 2018 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 9604,2 млн. рублей, что на 6,3% больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 70,2%.

За январь – август 2019 года общая сумма убытка убыточных крупных и средних предприятий (без организаций с численностью работников не более 15 человек) составила 2767,8 млн. рублей, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года убыток снизился на 19,3%. Удельный вес убыточных организаций составил 29,8% от общего числа наблюдаемых предприятий.

#### Социальная сфера

##### Уровень жизни населения

По итогам января – августа 2019 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника составила 29124,3 рубля и увеличилась по сравнению с 2018 годом на 6,4%. Реальная заработная плата составила 101,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2019 года составила 41,1 млн. рублей, и по сравнению с задолженностью на 1 января 2019 года (47,4 млн. рублей) уменьшилась на 13,3%. 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 октября 2019 года составила 9,5 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 октября 2019 года снизилась на 0,2 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2019 года (7,5 тыс. человек) и составила 7,3 тыс. человек.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 октября 2019 года снизился на 0,03 п.п. относительно уровня безработицы на 1 января 2019 года (1,12 ЭАН) и составил 1,09% экономически активного населения.

#### Демография

В январе – августе 2019 года численность родившихся уменьшилась на 11,2% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года и составила 7623 человека. Численность умерших снизилась на 6,5% и составила 12220 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе – августе 2018 года – в 1,5 раза).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения в январе – августе 2019 года увеличилась на 2,7 % и составила 4597 человек.

### **9.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки.**

На разброс цен коммерческой недвижимости, сооружений обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости, сооружений г. Кирова.

**1. Местоположение объекта.** Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

**2. Площадь, протяженность объекта.** На рынке г. Кирова прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м., 1 пог.м. коммерческой недвижимости, сооружений в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

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

**4. Факт сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

**5. Передаваемые права.** 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.

**6. 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, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**7. 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.

**8. Инфраструктура.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры – жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

**9. Использование или назначение объекта.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

**10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, сооружения. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

**11. Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада и пр.

**12. 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

**13. Наличие рядом аналогичных объектов.** Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

**14. 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.

## РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **Вывод:**

В ходе проведения анализа выяснилось, что отсутствуют законодательные ограничения на использование объектов оценки.

По состоянию на дату осмотра и дату оценки, все объекты в составе объекта оценки используются в соответствии со своим прямым назначением.

Принимая во внимание цель и задачи оценки, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является существующее использование.

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

### 11.1 Основные этапы проведения процесса оценки

п.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 выбор подходов, используемых</li> </ul>

№ п/п	Наименование этапов проведения оценки объекта оценки	Описание процесса оценки
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	оценщиком. (п.11 ФСО №1) <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)

## 11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов<sup>15</sup>

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

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

### 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 рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:<sup>16</sup>

- 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

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.

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.**

<sup>15</sup> пп.и п.8 ФСО №3

<sup>16</sup> п.21 ФСО №1 Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"

### **Сравнительный подход**

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность метода остается одной и той же – стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов. Хотя подобный метод оценки на первый взгляд представляется достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей.

В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух подобных объектов. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи – вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации. Еще одной трудностью применения данного метода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах большинства доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Для определения рыночной стоимости оценщик должен использовать информацию о прошедших сделках. Однако эта информация конфиденциальна и труднодоступна.

В соответствии с п.13 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». На основании проведенного анализа вторичного рынка аналогичных объектов оценщиком сделан вывод о невозможности выбора аналогов для составления статистического ряда, необходимого для определения рыночной стоимости объекта оценки, т.к. на вторичном рынке Кировской области и соседних регионов отсутствуют предложения о продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Рынок купли-продажи подобных объектов развит недостаточно. В соответствии с п.13 ФСО 10 «Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования».

**Следовательно, п.13 ФСО 1 и п.13 ФСО 10 не выполняется, что вынуждает оценщика отказаться от сравнительного подхода при оценке имущества. Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход не применяется.**

### **Затратный подход**

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

При оценке движимого имущества Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в его приобретении, и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на приобретение аналогичного объекта и его износа при непрременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке движимого имущества.

Суть расчета рыночной стоимости по затратному подходу сводится к тому, что определяется полная восстановительная стоимость (розничная цена имущества) и из этой величины вычитаются все виды износов. При оценке розничная цена корректируется на комплектность, переоборудование, замену базовых агрегатов и т.п.

Износ - это потеря стоимости оборудования по различным причинам. Она может быть определена также как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью новых объектов и рыночной стоимостью объектов в реальном состоянии.

В затратном методе износ во всех случаях вычитается из текущей восстановительной или заменяющей стоимости. Тем не менее, износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости. Для старого оборудования потеря стоимости может быть возмещена низким предложением или его уникальностью и значимостью.

Теоретически износ может начинаться в момент завершения создания объекта. Для измерения накопленного износа оценщик идентифицирует и измеряет потерю в стоимости на основании изучения настоящего состояния оборудования и сравнивает его настоящую стоимость со стоимостью оборудования, если бы оно было новое. Поэтому накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Износ можно представить в виде суммы трех видов износа:

$$И = И_{\text{физ}} + И_{\text{ф}} + И_{\text{эк}}, \%$$

где:

И<sub>физ</sub> - естественный физический износ, проценты;

И<sub>ф</sub> - функциональный (моральный) износ, проценты;

И<sub>эк</sub> - экономическое устаревание, проценты

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- **физический износ;**
- **функциональный износ;**
- **внешний или экономический износ.**

Износ может быть **устранимым** и **неустранимым**. Критерием устраняемости является экономическая целесообразность. Затраты на устранение износа должны окупаться будущими выгодами, полученными за счет его устранения.

**Физический износ** вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (изменение характеристик за счет трения, физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Естественно считать, что на ухудшение физического состояния оборудования рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

#### **Исправимый физический износ**

Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

#### **Неисправимый физический износ**

Как отмечалось выше, неисправимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Этот тип износа определяется на базе разности между полной восстановительной или заменяющей стоимостью и суммой устранимого физического износа.

**Функциональный износ** - несоответствие функционального и/или конструктивного решения современным стандартам, неспособность оборудования обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для тех же целей.

**Внешний износ** – снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий).

В соответствии с п.20 ФСО 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

**По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке объектов оценки из трёх существующих можно считать затратный подход, как единственно возможный, ввиду отсутствия развитого вторичного рынка.**

### **11.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании затратного 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).

#### **Расчет и обоснование затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого недвижимого имущества**

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

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

Структура издержек на строительство (сумма затрат на воспроизводство) представлена в виде трех основных частей:

$$33(ЗВ) = И_{\text{н}} + И_{\text{к}} + П_{\text{н}}$$

где: 33 – сумма затрат на воспроизводство объекта оценки, в рублях;

- $I_n$  – прямые издержки на строительство, в рублях;
- $I_k$  – косвенные издержки на строительство, в рублях;
- $\Pi_n$  – прибыль предпринимателя (девелопера), в рублях.

Прямые издержки ( $I_n$ ) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработную плату строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки ( $I_k$ ) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ (гонорары архитекторам и инженерам, привязка типового проекта к местным условиям строительства, экспертиза проектов, исследование природных условий на площадке строительства, подготовка ТЭО и т.п.);
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- все виды налогов и обязательных отчислений;
- стоимость инвестиций в землю и (или) затраты на землеотвод (в том числе базовые условия инвестиционных контрактов, т.е. отчисления на развитие городской инфраструктуры);
- дополнительные инвестиции в арендуемые помещения (в том числе арендная плата);
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- рекламные расходы в течении строительства;
- страховые платежи и т.п.

Прибыль предпринимателя ( $\Pi_n$ ) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>17</sup>.

Если объекту свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

#### *Расчет затрат на строительство*

При расчете затрат, необходимых для строительства объекта, возможно применение четырех методов:

- поэлементный
- сметный
- индексный
- сравнительной единицы измерения (или удельной стоимости).

Поэлементный метод оценки зданий заключается в определении стоимости всего объекта исходя из поэлементных затрат (на фундамент, стены, кровлю и пр.). Данный метод при расчете не применяется, так как для определения стоимости затрат на каждый элемент недостаточно данных.

Индексный метод оценки зданий заключается в определении суммы затрат на воспроизводство оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс. Индексы по группам основных фондов периодически утверждаются Правительством Российской Федерации. Отказ от данного метода обосновывается отсутствием информации о первоначальной балансовой стоимости объекта оценки.

Метод сравнительной единицы измерения (или метод удельной стоимости) заключается в умножении скорректированной стоимости, выбранной для расчета единицы измерения объекта, на количество единиц оцениваемого объекта. Когда используются данные методы оценки зданий, единицами измерения могут быть квадратный метр, кубический метр, погонный метр и пр.

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости).

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на

<sup>17</sup> Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151.



здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

### Определение полной восстановительной стоимости

**Восстановительной стоимостью** называют затраты на установку объекта в новом и безупречном состоянии на дату оценки. Они включают не только стоимость отдельного объекта, но и вспомогательные затраты, такие, как фрахт, сборка и монтаж, постановку на фундамент и т.п. Восстановительная стоимость может определяться либо на базе стоимости приобретения, либо путем сравнения с новой ценой имущества того же типа и характеристики. Такая восстановительная стоимость иногда может быть получена из стоимости приобретения при покупке нового, скорректированной посредством подходящего индекса для приведения этой стоимости к дате оценки.

Значение стоимости приобретения объекта оценки определяется оценщиком, как розничная цена продажи идентичного объекта с учетом, которая включает в себя величину затрат на производство, продажу, предпринимательскую прибыль и налоговые платежи (НДС).

**В качестве аналогов для расчета восстановительной стоимости приняты аналогичные объекты, имеющие сопоставимые технические характеристики и функциональное назначение.**

#### Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м

Величина затрат на замещение автостоянки принимается на основании «Справочника КО-ИНВЕСТ. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», стр. 80. Стоимость замещения 1 кв.м открытых стоянок для автомашин составляет 3 031 руб./кв.м по состоянию на 01 января 2014 года.

ВНУТРИПЛОЩАДОЧНЫЕ АВТОДОРОГИ, ДОРОЖКИ И ОТКРЫТЫЕ СТОЯНКИ ДЛЯ АВТОМАШИН ПУНКТОВ ОБМЕНА БАЛЛОНОВ И ГАЗОРАЗДАТОЧНЫХ СТАНЦИЙ					КС-8
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Подстилающий слой песок / основание щебеночное / покрытие асфальтобетонное однослойное / бортовые камни бетонные					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.06.002.0001	Открытые стоянки для автомашин			руб на 1 м²	3 031
ИЗ.06.002.0002	Тротуары, дорожки			руб на 1 м²	2 160

**Рисунок 11.3.1. Данные справочника "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 80**

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для зданий осуществляется на основании региональных коэффициентов стоимости строительства справочника оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года. Объекты относятся к конструктивной системе КС-8, региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,820.

Экономические районы, края, области	нерудных и бетона	монолитного железобет.	сборного железобет.	конструкц. стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройства прилегающей территории
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
<b>Северный район</b>								
Республика Карелия*	0,912	0,931	0,905	1,009	0,897	1,009	0,954	0,825
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,983	1,061	0,940	1,070	0,999	1,077	1,014	0,898
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,198	1,294	1,145	1,305	1,218	1,313	1,236	1,094
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,069	1,098	1,043	1,080	1,066	1,245	1,110	1,056
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,301	1,336	1,269	1,315	1,297	1,515	1,351	1,286
Вологодская область	0,848	0,898	0,804	0,891	0,836	0,870	0,848	0,791
Мурманская область*	1,212	1,226	1,151	1,115	1,118	1,218	1,245	1,115
<b>Северо-Западный район</b>								
г. Санкт-Петербург	0,903	0,948	0,901	1,002	0,935	0,964	1,022	0,901
Ленинградская область	0,988	1,046	0,982	1,085	1,024	1,015	1,140	1,032
Новгородская область	0,881	0,965	0,837	0,949	0,898	0,948	0,917	0,826
Псковская область	0,701	0,803	0,677	0,798	0,722	0,782	0,686	0,578
<b>Центральный район</b>								
Брянская область	0,785	0,851	0,784	0,886	0,820	0,796	0,806	0,737
Владимирская область	0,680	0,807	0,723	0,821	0,778	0,802	0,748	0,592
Ивановская область	0,720	0,821	0,738	0,878	0,798	0,842	0,795	0,648
Калужская область	0,773	0,855	0,796	0,922	0,807	0,863	0,824	0,678
Костромская область	0,693	0,771	0,722	0,794	0,732	0,772	0,715	0,627
г. Москва	1,314	1,241	1,312	1,283	1,297	1,298	1,481	1,505
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,876	0,883	0,870	0,916	0,957	0,890	0,939	0,844
Рязанская область	0,743	0,871	0,714	0,807	0,760	0,771	0,766	0,645
Смоленская область	0,876	0,873	0,876	0,899	0,840	0,870	0,889	0,788
Тверская область	0,842	0,892	0,822	0,950	0,858	0,894	0,894	0,808
Тульская область	0,802	0,900	0,792	0,913	0,818	0,821	0,857	0,726
Ярославская область	0,764	0,850	0,776	0,890	0,794	0,815	0,816	0,694
<b>Волго-Вятский район</b>								
Республика Марий Эл	0,761	0,849	0,745	0,833	0,764	0,790	0,770	0,652
Республика Мордовия	0,725	0,783	0,718	0,876	0,748	0,772	0,758	0,672
Кировская область	0,820	0,877	0,797	0,893	0,809	0,849	0,813	0,731

**Рисунок 11.3.2. Данные справочника оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 335**

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2019 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и I квартал 2019 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ТЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,01.

[www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html](http://www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html)

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕ						
	Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Татарстан (Татарстан)	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область (1 зона)
Прочие объекты <5>	5,83	5,99	5,48	5,22	6,08	5,98	6,03
	---	---	---	---	---	---	---
	5,30	5,88	5,74	5,50	6,14	6,20	6,01

**Рисунок 11.3.3. Данные Приложение 1 к письму Минстроя РФ N 3085-ЕС/08 от 28.02.2014. Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html>**

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 года к ценам ТЭР-2001 года для Кировской области составляет 7,21.

ищено | [www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html](http://www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html)

**Приволжский федеральный округ**

Объект строительства	Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства								
	Республика Башкортостан	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область	г. Саров (Нижегородская область)	Оренбургская область	Пензенская область
Прочие объекты	7,17	6,75	6,42	7,48	6,92	7,23	7,61	6,53	6,56
	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	6,53	7,05	6,77	7,55	7,26	7,21	7,33	5,65	5,96

**Рисунок 11.3.4. Данные Приложения к письму Минстроя России от 22.01.2019 г. № 1408-ЛС/09. Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html>**

Расчет замещения 1 кв.м автостоянки представлен в таблице ниже.

**Таблица 11.3.1. Расчет замещения 1 кв.м автостоянки**

№ п/п	Наименование	Примечание/расчет	Автостоянка
1	Стоимость 1 км без НДС по справочнику КО-ИНВЕСТ	Справочные данные	3 031
2	Индекс перевода цен Московской области к Кировской области	Справочные данные	0,820

№ п/п	Наименование	Примечание/расчет	Автостоянка
3	Стоимость замещения, руб	п. 1*п.2	2 485
4	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 г. к ценам ТЕР-2001 г.	Справочные данные	6,01
5	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 г. к ценам ТЭР-2001 г.	Справочные данные	7,21
6	Стоимость замещения автостоянки, руб.	п.3/п.4 * п.5	2 982
7	Стоимость замещения автостоянки, руб.	п. 6* 1,20	3 578

**Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м**

Величина затрат на замещение покрытия ипподромного поля принимается на основании «Справочника КО-ИНВЕСТ. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», стр. 49. Стоимость замещения 1 кв.м покрытия ипподромного поля составляет 596 руб./кв.м по состоянию на 01 января 2014 года.

ПОДСТИЛАЮЩИЙ СЛОЙ — ПЕСЧАНЫЙ					КС-8
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					
При толщине слоя 20 см					
При толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 5% на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.01.003.0038				руб на 1 м <sup>2</sup>	596

**Рисунок 11.3.5. Данные справочника "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 49**

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для зданий осуществляется на основании региональных коэффициентов стоимости строительства справочника оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года. Объекты относятся к конструктивной системе КС-8, региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,820.

Экономические районы, края, области	нерудных и бетона	монолитного железобет.	сборного железобет.	конструкц. стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройства прилегающей территории	Класс конструктивных систем									
									КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15		
									<b>Северный район</b>									
Республика Карелия*	0,912	0,931	0,905	1,009	0,897	1,009	0,954	0,825										
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,983	1,061	0,940	1,070	0,999	1,077	1,014	0,898										
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,198	1,294	1,145	1,305	1,218	1,313	1,236	1,094										
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,069	1,098	1,043	1,080	1,066	1,245	1,110	1,056										
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,301	1,336	1,269	1,315	1,297	1,515	1,351	1,286										
Вологодская область	0,848	0,898	0,804	0,891	0,836	0,870	0,848	0,791										
Мурманская область*	1,212	1,226	1,151	1,115	1,118	1,218	1,245	1,115										
<b>Северо-Западный район</b>																		
г. Санкт-Петербург	0,903	0,948	0,901	1,002	0,935	0,964	1,022	0,901										
Ленинградская область	0,988	1,046	0,982	1,085	1,024	1,015	1,140	1,032										
Новгородская область	0,881	0,965	0,837	0,949	0,898	0,948	0,917	0,826										
Псковская область	0,701	0,803	0,677	0,798	0,722	0,782	0,686	0,578										
<b>Центральный район</b>																		
Брянская область	0,785	0,851	0,784	0,886	0,820	0,796	0,806	0,737										
Владимирская область	0,680	0,807	0,723	0,821	0,778	0,802	0,748	0,592										
Ивановская область	0,720	0,821	0,738	0,878	0,798	0,842	0,795	0,648										
Калужская область	0,773	0,855	0,796	0,922	0,807	0,863	0,824	0,678										
Костромская область	0,693	0,771	0,722	0,794	0,732	0,772	0,715	0,627										
г. Москва	1,314	1,241	1,312	1,283	1,297	1,298	1,481	1,505										
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000										
Орловская область	0,876	0,883	0,870	0,916	0,957	0,890	0,939	0,844										
Рязанская область	0,743	0,871	0,714	0,807	0,760	0,771	0,766	0,645										
Смоленская область	0,876	0,873	0,876	0,899	0,840	0,870	0,889	0,788										
Тверская область	0,842	0,892	0,822	0,950	0,858	0,894	0,894	0,808										
Тюльская область	0,802	0,900	0,792	0,913	0,818	0,821	0,857	0,726										
Ярославская область	0,764	0,850	0,776	0,890	0,794	0,815	0,816	0,694										
<b>Волго-Вятский район</b>																		
Республика Марий Эл	0,761	0,849	0,745	0,833	0,764	0,790	0,770	0,652										
Республика Мордовия	0,725	0,783	0,718	0,876	0,748	0,772	0,758	0,672										
Нижегородская область	0,971	0,922	0,932	0,940	0,923	0,903	0,934	0,930										
Кировская область	0,820	0,877	0,797	0,893	0,809	0,849	0,813	0,731										

**Рисунок 11.3.6. Данные справочника оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 335**

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2019 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и I квартал 2019 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ТЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,01.

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР						
	Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Татарстан (Татарстан)	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область (1 зона)
Прочие объекты <5>	5,83	5,99	5,48	5,22	6,08	5,98	6,03
	---	---	---	---	---	---	---
	5,30	5,88	5,74	5,50	6,14	6,20	5,01

**Рисунок 11.3.7. Данные Приложение 1 к письму Минстроя РФ N 3085-ЕС/08 от 28.02.2014. Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html>**

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 года к ценам ТЭР-2001 года для Кировской области составляет 7,21.

ищено | [www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html](http://www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html)

**Приволжский федеральный округ**

Объект строительства	Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства								
	Республика Башкортостан	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область	г. Саров (Нижегородская область)	Оренбургская область	Пензенская область
Прочие объекты	7,17	6,75	6,42	7,48	6,92	7,23	7,61	6,53	6,56
	6,53	7,05	6,77	7,55	7,26	7,21	7,33	5,65	5,96

**Рисунок 11.3.8. Данные Приложения к письму Минстроя России от 22.01.2019 г. № 1408-ЛС/09. Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html>**

Расчет замещения 1 кв.м покрытия ипподромного поля представлен в таблице ниже.

**Таблица 11.3.2. Расчет замещения 1 кв.м ипподромного поля**

№ п/п	Наименование	Примечание/расчет	Ипподромное поле
1	Стоимость 1 км без НДС по справочнику КО-ИНВЕСТ	Справочные данные	596
2	Индекс перевода цен Московской области к Кировской области	Справочные данные	0,820
3	Стоимость замещения, руб	п. 1*п.2	489
4	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 г. к ценам ТЕР-2001 г.	Справочные данные	6,01
5	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 г. к ценам ТЭР-2001 г.	Справочные данные	7,21
6	Стоимость замещения ипподромного поля, руб.	п.3/п.4 * п.5	586
7	<b>Стоимость замещения ипподромного поля, руб.</b>	<b>п. 6* 1,20</b>	<b>704</b>

**Слаботочная сеть, протяженность – 350 пог.м.**

Величина затрат на замещение линии электропередач принимается на основании «Справочника КО-ИНВЕСТ. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства», стр. 81. Стоимость замещения 1 км линий электропередач составляет 468 843 руб./км по состоянию на 01 января 2014 года.

ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ ПО ОПОРАМ КОНТАКТНОЙ СЕТИ НАПРЯЖЕНИЕМ 10 КВ ИЗ 3 ПРОВОДОВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТНОЕ ЦЕНЫ	
МЗ.04.028.0003	Провод марки АС-25			руб на 1 км линии	468 843	
МЗ.04.028.0004	Провод марки АС-35			руб на 1 км линии	534 774	
МЗ.04.028.0005	Провод марки АС-50			руб на 1 км линии	586 054	
МЗ.04.028.0006	Провод марки АС-70			руб на 1 км линии	666 636	
МЗ.04.028.0007	Провод марки ПС-25			руб на 1 км линии	417 563	
МЗ.04.028.0008	Провод марки ПС-35			руб на 1 км линии	432 215	

**Рисунок 11.3.9. Данные справочника "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 81**

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для зданий осуществляется на основании региональных коэффициентов стоимости строительства справочника оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года. Объекты

относятся к конструктивной системе КС-14, региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,813.

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолитного железобет.	сборного железобет.	конструкц. стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	Объекты благоустройства прилегающей территории
КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	
<b>Северный район</b>								
Республика Карелия *	0,912	0,931	0,905	1,009	0,897	1,009	0,954	0,825
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,983	1,061	0,940	1,070	0,999	1,077	1,014	0,898
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,198	1,294	1,145	1,305	1,218	1,313	1,236	1,094
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,069	1,098	1,043	1,080	1,066	1,245	1,110	1,056
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,301	1,336	1,269	1,315	1,297	1,515	1,351	1,286
Вологодская область	0,848	0,898	0,804	0,891	0,836	0,870	0,848	0,791
Мурманская область*	1,212	1,226	1,151	1,115	1,118	1,218	1,245	1,115
<b>Северо-Западный район</b>								
г.Санкт-Петербург	0,903	0,948	0,901	1,002	0,935	0,964	1,022	0,901
Ленинградская область	0,988	1,046	0,982	1,085	1,024	1,015	1,140	1,032
Новгородская область	0,881	0,965	0,837	0,949	0,898	0,948	0,917	0,826
Псковская область	0,701	0,803	0,677	0,798	0,722	0,782	0,686	0,578
<b>Центральный район</b>								
Брянская область	0,785	0,851	0,784	0,886	0,820	0,796	0,806	0,737
Владимирская область	0,680	0,807	0,723	0,821	0,778	0,802	0,748	0,592
Ивановская область	0,720	0,821	0,738	0,878	0,798	0,842	0,795	0,648
Калужская область	0,773	0,855	0,796	0,922	0,807	0,863	0,824	0,678
Костромская область	0,693	0,771	0,722	0,794	0,732	0,772	0,715	0,627
г.Москва	1,314	1,241	1,312	1,283	1,297	1,298	1,481	1,505
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,876	0,883	0,870	0,916	0,957	0,890	0,939	0,844
Рязанская область	0,743	0,871	0,714	0,807	0,760	0,771	0,766	0,645
Смоленская область	0,876	0,873	0,876	0,899	0,840	0,870	0,889	0,788
Тверская область	0,842	0,892	0,822	0,950	0,858	0,894	0,894	0,808
Тульская область	0,802	0,900	0,792	0,913	0,818	0,821	0,857	0,726
Ярославская область	0,764	0,850	0,776	0,890	0,794	0,815	0,816	0,694
<b>Волго-Вятский район</b>								
Республика Марий Эл	0,761	0,849	0,745	0,833	0,764	0,790	0,770	0,652
Республика Мордовия	0,725	0,783	0,718	0,876	0,748	0,772	0,758	0,672
Чувашская Республика	0,871	0,833	0,853	0,840	0,835	0,863	0,824	0,890
Кировская область	0,820	0,877	0,797	0,893	0,809	0,849	0,813	0,731
Нижегородская область	0,733	0,816	0,733	0,894	0,801	0,813	0,783	0,688

Рисунок 11.3.10. Данные справочника оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 329

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2019 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и I квартал 2019 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ТЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,01.

[www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html](http://www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html)

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР						
	Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Татарстан (Татарстан)	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область (1 зона)
Прочие объекты <5>	5,83	5,99	5,48	5,22	6,08	5,98	6,03
	---	---	---	---	---	---	---
	5,30	5,88	5,74	5,50	6,14	6,20	5,01

Рисунок 11.3.11. Данные Приложение 1 к письму Минстроя РФ N 3085-ЕС/08 от 28.02.2014. Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/484-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2014.html>

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 года к ценам ТЭР-2001 года для Кировской области составляет 7,21.

ищено | [www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html](http://www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html)

Объект строительства	Прогнозные индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства								
	Республика Башкортостан	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область	г. Саров (Нижегородская область)	Оренбургская область	Пензенская область
Прочие объекты	7,17	6,75	6,42	7,48	6,92	7,23	7,61	6,53	6,56
	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	6,53	7,05	6,77	7,55	7,26	7,21	7,33	5,65	5,96

Рисунок 11.3.12. Данные Приложения к письму Минстроя России от 22.01.2019 г. № 1408-ЛС/09. Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/1149-index-minstroy-smr-fer-ter-1kv2019-1408.html>

Расчет замещения 1 км линий электропередач представлен в таблице ниже.

**Таблица 11.3.3. Расчет замещения 1 км линий электропередач**

№ п/п	Наименование	Примечание/расчет	Линии электропередач
1	Стоимость 1 км без НДС по справочнику КО-ИНВЕСТ	Справочные данные	468 843
2	Индекс перевода цен Московской области к Кировской области	Справочные данные	0,813
3	Стоимость замещения, руб	п. 1*п.2	381 169
4	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 г. к ценам ТЕР-2001 г.	Справочные данные	6,01
5	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 г. к ценам ТЭР-2001 г.	Справочные данные	7,21
6	Стоимость замещения линий электропередач, руб.	п.3/п.4 * п.5	457 276
7	<b>Стоимость замещения линий электропередач, руб.</b>	<b>п. 6* 1,20</b>	<b>548 732</b>

**Расчет физического износа**

**Определение износа методом экспертизы состояния**

Метод экспертизы состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния машин и оборудования в соответствии с оценочной шкалой.

**Таблица 11.3.4. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа**

№	Характеристика физического состояния оборудования	Состояние оборудования	Процент износа	
			Мин. значение	Макс. значение
1	2	3	4	5
1	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	Новое	0	5
2	Имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Очень хорошее	5	20
3	Имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	Хорошее	20	40
4	Имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	Удовлетворительное	40	60
5	Имущество, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	Условно пригодное	60	80
6	Имущество, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	Неудовлетворительное	80	90
7	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	Не годное к применению или лом	90	100

**Расчет неустранимого физического износа**

Величина физического износа принимается на основании технического состояния объектов, приведена в таблице 11.3.5.

**Функциональное устаревание**

*Функциональное устаревание (износ)* – потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или отдельным сегментам.

В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности того или иного элемента улучшений различают следующие варианты функционального устаревания

- устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента;
- устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации.
- устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента (избыточная толщина стен, избыточная высота зданий и пр.);

Функциональное устаревание, так же, как и физический износ, делят на устранимое и неустранимое. Принцип расчета устранимого функционального устаревания – оценка издержек на его устранение. Принцип расчета неустранимого функционального устаревания – капитализация потерь доходов, обусловленных этим устареванием.

В общем случае, совокупная величина функционального износа может быть рассчитана по следующей формуле:



$$I_{\text{функц}} = \sum ((V_{\text{мс}i} - V_{\text{нс}i}) \times (1 - I_{\text{физ}i}) - V_{\text{вм}i} + V_{\text{д}i}) + \Delta_{\text{ар}}$$

где:

$I_{\text{функц}}$  – функциональный износ, руб.;

$V_{\text{мс}i}$  – стоимость монтажа  $i$ -того элемента в существующем строении, руб.;

$I_{\text{физ}i}$  – совокупный физический износ  $i$ -того элемента, %;

$V_{\text{нс}i}$  – стоимость монтажа  $i$ -того элемента в здании при новом строительстве, руб.;

$V_{\text{вм}i}$  – величина возвратных сумм, получаемых от реализации демонтированных элементов, руб.;

$V_{\text{д}i}$  – величина затрат на демонтаж  $i$ -того элемента, нуждающегося в замене с учетом утилизации материалов, не годных к реализации, руб.;

$\Delta_{\text{ар}}$  – корректировка, рассчитываемая, как капитализированная разность в доходах объекта, обладающего функциональными недостатками и без таковых, руб.

Конструктивно-планировочные решения и технические характеристики оцениваемого недвижимого имущества отвечают функциональному назначению, и не имеет признаков функционального устаревания.

### Внешнее устаревание

Внешнее устаревание - абсолютная или относительная потеря стоимости имущества из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием внешних факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в сфере производства, государственное регулирование производства, и др.

Существует значительное число факторов внешнего устаревания имущества, оказывающих значительное влияние на значение рыночной стоимости имущества, указанных в различных методиках по оценке (Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие под редакцией В. Рутгайзера - М.: Дело, 1998).

- отсутствие спроса на рынке на данную модель оборудования (макс 20%)
- прекращение выпуска запасных частей данной модели оборудования (макс 20%)
- продажа после длительного хранения в ненадлежащих условиях (5% за год)
- продажа с измененными маркировочными значениями (макс 5%)
- продажа с ограничением по срокам (срочная продажа) (макс 15%)
- проведенный капитальный ремонт (макс 10%)

**Значение внешнего износа имущества на дату оценки в итоге составило 17,0% (см. таблицу ниже) (в т.ч. – продажа с ограничением по срокам (срочная продажа) 7,0%<sup>18</sup>, отсутствие спроса на рынке на данное имущество 10,0%<sup>19</sup>).**

### Определение величины стоимости объектов оценки с учетом накопленного износа

*Стоимость оцениваемых объектов по затратному подходу с учетом накопленного износа* определяется по следующей формуле («К определению физического износа для оценки машин и оборудования» Степанов Д.Н., к.в.н., с.н.с).

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{м}})$$

где:

$I_{\text{физ}}$  – естественный физический износ, %;

$I_{\text{функ}}$  – функциональный устаревание

$I_{\text{м}}$  – внешнее устаревание, %.

<sup>18</sup> Средняя величина критерия

<sup>19</sup> Средняя величина критерия

**Таблица 11.3.5. Расчет стоимости объектов по затратному подходу**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Длина, км</b>	<b>Стоимость приобретения за 1 ед.</b>	<b>Физический износ</b>	<b>Функциональный износ</b>	<b>Внешнее устаревание</b>	<b>Накопленный износ</b>	<b>Затраты на замещение, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость с учетом износа</b>
1	Автостоянка	720,0	3 578,00	70	0	17	75,1	2 576 160,00	641 464
2	Ипподромное поле	4800,0	704,00	70	0	17	75,1	3 379 200,00	841 421
3	Слаботочная сеть	0,350	548 732,00	50	0	17	58,5	192 056,20	79 703



## РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ<sup>20</sup>

### 12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

**Таблица 12.1.1 Результаты расчетов, полученные различными подходами**

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта, полученная Затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Сравнительным подходом, руб.	Стоимость объекта, полученная Доходным подходом, руб.
1	Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м	641 464	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ
2	Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м	841 421	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ
3	Слаботочная сеть	79 703	Мотивированный отказ	Мотивированный отказ

### 12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Автостоянка, общая площадь – 720 кв.м	<b>640 000,00</b> (Шестьсот сорок тысяч рублей 00 коп.)
2	Ипподромное поле, общая площадь – 4 800 кв.м	<b>840 000,00</b> (Восемьсот сорок тысяч рублей 00 коп.)
3	Слаботочная сеть	<b>80 000,00</b> (Восемьдесят тысяч рублей 00 коп.)

<sup>20</sup> Пп.к п.8 ФСО №3

**РАЗДЕЛ 13 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения<sup>21</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.rosrealt.ru">www.rosrealt.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> </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., №611;</li> <li>- Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО)</li> </ul>

<sup>21</sup> Требование ст.11 №135-ФЗ

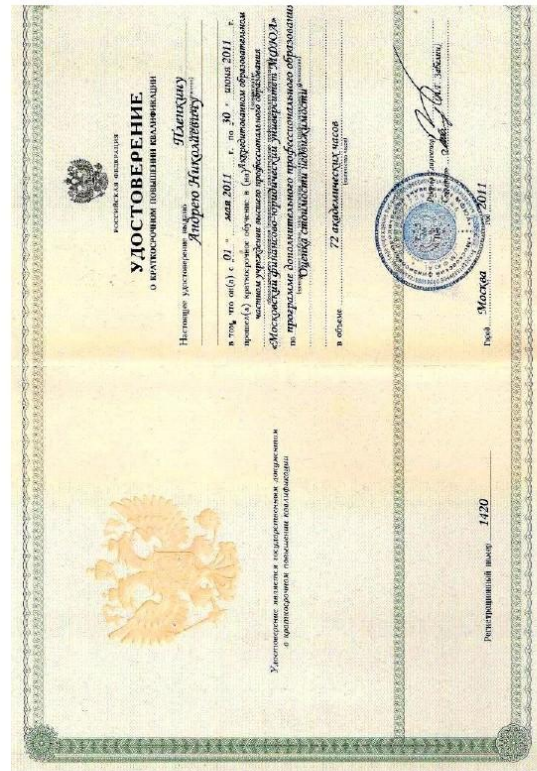
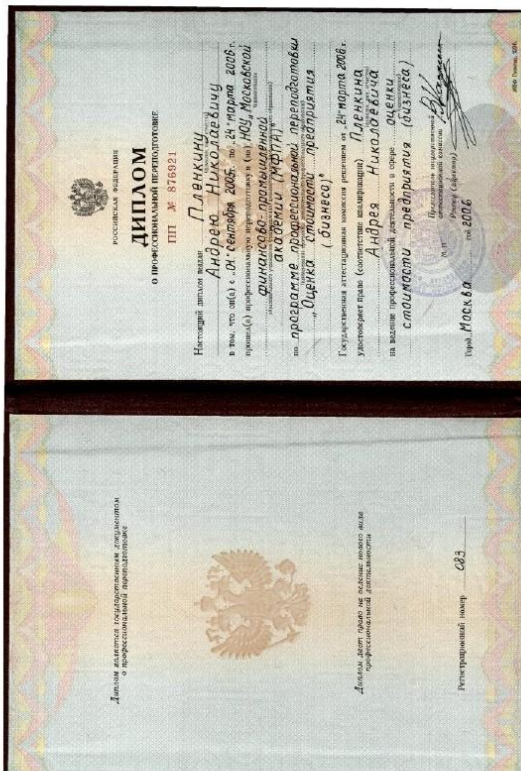
РАЗДЕЛ 14 ПРИЛОЖЕНИЕ



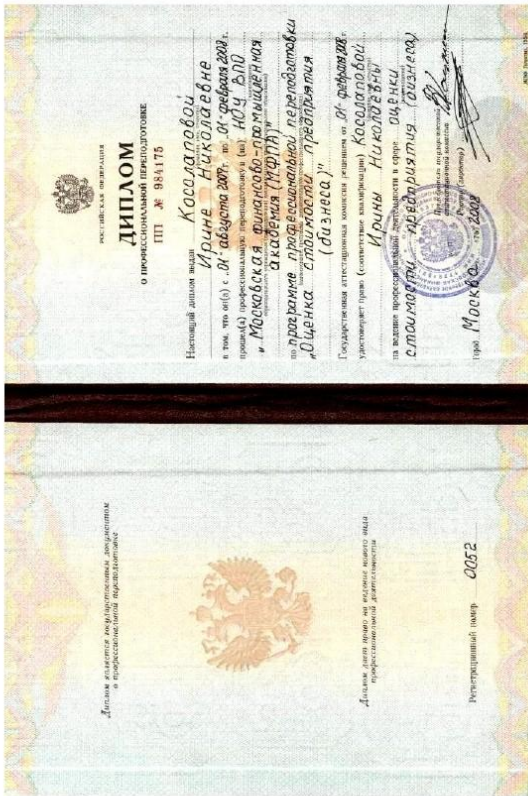




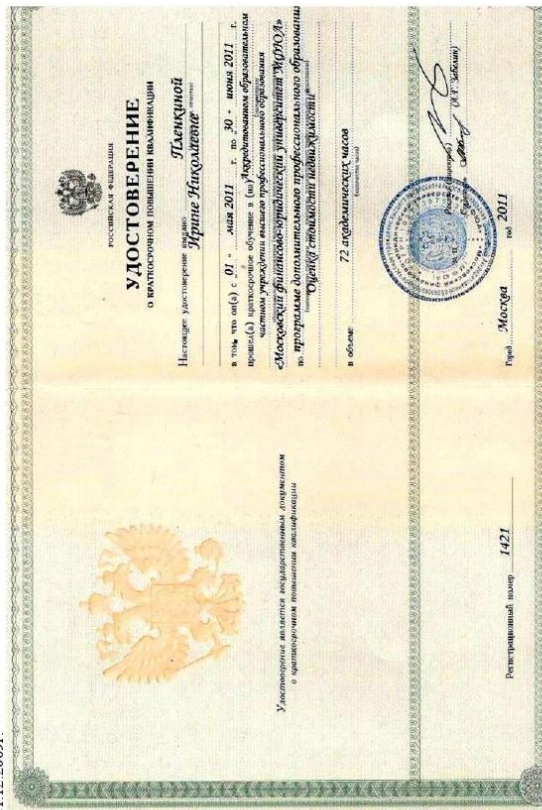








Фамилия изменена на Пленкину на основании свидетельства о регистрации брака серии 1-ИР №633064 от 21.12.2009г.







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 9891R/76/000029

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9891R/76/000039 (далее Договор страхования), условиями которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2019г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: оценщик Пленкина Ирина Николаевна  
Местоахождения: 610912, Кировская область, г. Киров,  
д. Катков, ул. Ново-Кулеческая д.6а  
ИНН 43/4579312250

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - факт причинения ущерба в результате нарушения требований действующих стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «13» января 2019г. и действует до «12» января 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика в договоре страхования;  
- течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененного данным событием, впервые заявленное пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страхователь:**



Пленкина И.И.  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Киров  
«13» января 2019 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 9891R/76/000029

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9891R/76/000029 (далее Договор страхования), условиями которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2019г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: оценщик Пленкин Андрей Николаевич  
Местоахождения: Местоахождения: 610000, г. Киров, д. Катков, ул. Ново-Кулеческая д.6а  
ИНН 43/4536957937

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - факт причинения ущерба в результате нарушения требований действующих стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** по данному договору не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «13» января 2019г. и действует до «12» января 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененного данным событием, впервые заявленное пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страхователь:**



Пленкин А.И.  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Киров  
«13» января 2019 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 9691R/776/00009/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 9691R/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Оценочно-Консультативный Центр»  
Местонахождение: 610017, г.Киров, пр-кт Октябрьский, д.98, пом.1002  
ИНН 4345131989

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «13» октября 2019г. и действует до «12» октября 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Сиделева С.С./

**Страхователь:**



/Пленкин А.Н./

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