

ОТЧЕТ № 07/19-233/2 ОРС

об оценке рыночной стоимости объектов оценки

**Объект
оценки:**

1. Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.
2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.
3. Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.

Заказчик:

ООО «Вятка-Цемент» в лице конкурсного управляющего Веселухина
Андрея Викторовича

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-
Консультативный Центр»

**Дата
составления
отчета:**

17.07.2019 г.

РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	3
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.....	7
РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
5.1 Сведения о заказчике.....	8
5.2 Сведения об оценщике.....	8
РАЗДЕЛ 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки.....	10
6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные).....	11
РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
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).....	19
8.3.1 Сведения об имущественных правах.....	19
8.3.2 Информация о наличии обременений.....	19
8.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	20
8.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки.....	20
8.3.5 Сведения об износе.....	26
8.3.6 Сведения об устареваниях.....	27
8.3.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
8.3.8 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	28
РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
9.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (описание макроэкономических факторов).....	29
Индексы цен и тарифов на конец периода.....	37
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости.....	38
9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	39
9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	40
9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	51
РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	52
РАЗДЕЛ 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ.....	53
11.1 Основные этапы проведения процесса оценки.....	53
11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	54
11.3 Последовательность определения стоимости объектов оценки, с приведением соответствующих расчетов при использовании затратного подхода.....	65
11.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельного участка) в рамках сравнительного подхода.....	75
РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	83
12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	83
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	83
РАЗДЕЛ 13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	85
РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	87
14.1 Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки.....	87
14.2 Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).....	90

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 рыночной 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 № 233 от 06.05.2019 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость следующих объектов оценки:

Объект оценки:	1.Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м. 2.Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44. 3.Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.
Имущественные права на объект(ы) оценки:	Собственность
Наименование правообладателя:	ООО «Вятка-Цемент», ИНН 4345205172
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.:	686 120,54
Установление данных об обременении объекта:	На земельный участок и объект незавершенного строительства – ипотека (от 30.12.2016 года)
Балансовая стоимость, руб.	- Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м – 1 240 593,59; - Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44 – 62 584,75.
Текущее использование объекта оценки:	Используются по назначению

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.	19 368	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.	Не применялся (мотивированный отказ)	390 548	Не применялся (мотивированный отказ)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
3	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.	634 349	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)

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 **11.07.2019 г.**

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.	19 000
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.	391 000
3	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.	634 000
Итого:		1 044 000 (Один миллион сорок четыре тысячи рублей)

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

Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без НДС или НДС нет (в соответствии с пп. 6, 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

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

17.07.2019 г.

РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	<p>1. Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.</p> <p>3. Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.</p>	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<p>Недвижимое имущество (сооружение, земельный участок, объект незавершенного строительства), расположенные по адресу Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м. - Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, кадастровый номер: 43:31:401101:44. - Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, кадастровый номер: 43:31:401101:170. 	
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p> <p>Право собственности</p> <p>Не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, если таковые имеются.</p>	<p>Ограничения (обременения) этих прав</p> <p>Ипотека. Принимается, что объекты не имеют ограничений (обременений)</p>
Цели и задачи проведения оценки:¹	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства	
Предполагаемое использование результатов оценки² и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки предполагается использовать для совершения гражданско-правовых сделок и иных действий с оцениваемым объектом, в т.ч. при определении начальной цена продажи выставляемого на торги имущества должника в ходе процедуры банкротства	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)³	11 июля 2019 г.	
Дата обследования объекта оценки	25 марта 2019 г., 03 июня 2019 г.	
Срок проведения оценки:	с 06 мая 2019 г. по 17 июля 2019 г.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов оценки № 233 от 06.05.2019 г.	
Номер отчета:	№ 233/2 ОРС	
Возможные границы интервала стоимости	Не приводятся	

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

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

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

<p>Допущения, на которых должна основываться оценка:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. - Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. - Оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными. - Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки в рамках Отчета НДС не облагаются⁴ или НДС нет (в соответствии с пп. 6, 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). - В задании на оценку перед оценщиком не требовалось приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. - В проведении оценки объекта оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику. Иные специалисты не привлекались. - Основные допущения и ограничительные условия описаны в Разделе 6 настоящего отчета.
<p>Иные расчетные единицы</p>	
<p>Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)⁵</p>	<p>Данный показатель не рассчитывался</p>
<p>Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:⁶</p>	<p>Данный показатель рассчитывался</p>
<p>Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях:⁷</p>	<p>В ходе оценки не были выявлены признаки и факты нанесения убытков</p>
<p>Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка:⁸</p>	<p>В ходе оценки не были выявлены признаки и факты наличия экологического загрязнения</p>

⁴ Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

⁵ Требование п.9 ФСО №7

⁶ Требование п.9 ФСО №7

⁷ Требование п.9 ФСО №7

⁸ Требование п.9 ФСО №7

РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁹

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» Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО регистрационный № 004281
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.	
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	Пленкин А.Н.	
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Пленкин А.Н.	
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 predetermined 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, №7, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 № 297, № 298, № 299 от 22.06.2015г., №661 от 25.09.2014г. соответственно., стандартам и правилам осуществления оценочной деятельности РОО (СРО РОО).
- Настоящая оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщиком произведена персональная инспекция оцениваемого объекта (ов);
- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

Оценщик

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

А.Н. Пленкин

⁹ П.8д ФСО №3

РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент»
Сокращенное наименование:	ООО «Вятка-Цемент»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1074345048920, дата присвоения 17.09.2007 года
Место нахождения:	613370, Кировская область, Советский р-н, с. Колянур
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	4345205172
КПП	433001001

5.2 Сведения об оценщике

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

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

Организационно правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
Место нахождения (фактическое) и	Россия, г.Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98,

почтовый адрес:	т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 8 (8332) 41-78-48
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
Начало хозяйственной деятельности	10.04.2006г.
Место нахождения юридического лица (юр. адрес):	Россия, г.Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 41-78-48
Идентификационный номер налогоплательщика:	ИНН 4345131989
Директор:	Пленкин Андрей Николаевич
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00016/8 от 13 октября 2018г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.10.2019г. г.Киров, ул.Московская д.25
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». <ul style="list-style-type: none"> - Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Выполняя требование статьи 15.1 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Оценочно-Консультативный Центр» имеет в штате 2-х лиц, являющихся членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)

Фамилия, имя, отчество оценщика	Пленкина Ирина Николаевна
Местонахождения оценщика	Россия, г.Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 25 марта 2008г., регистрационный № 004109 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@sraroo.ru - секретариат orgotdel@sraroo.ru - организационный отдел law@sraroo.ru - юридический отдел
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984175, регистрационный № 0052, 01 февраля 2008 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00003/9 от 13 января 2019 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2020г. г. Киров, ул. Московская д.25 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности:	10 лет

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 совершения сделки с объектом оценки.
Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки 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.

¹⁰ 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. Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте, не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения, а также в соответствии с пп. 15 п. 2ст. 146 НК РФ.

РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ¹¹

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

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

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

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

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

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

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
ССО РОО 1-01-2015	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
ССО РОО 1-02-2015	Цель оценки и виды стоимости
ССО РОО 1-03-2015	Требования к отчету об оценке
ССО РОО 1-04-2015	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
ССО РОО 1-05-2015	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
ССО РОО 1-06-2015	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
ССО РОО 1-07-2015	Оценка недвижимости
ССО РОО 1-08-2015	Оценка бизнеса
ССО РОО 1-09-2015	Оценка для целей залога
ССО РОО 1-10-2015	Оценка стоимости машин и оборудования
ССО РОО 1-11-2015	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки

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

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

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

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

Применяемые понятия и определения

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

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

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

Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);¹²

Понятие **текущего ремонта**¹³ связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

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

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

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

¹² 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)

¹³ Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости Москва: Техносфера, 2011. — 504 с. (стр.56)

Под обременением понимают наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запретов, 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 имущество¹⁴.

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.

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.

¹⁴ Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (ССО РОО 2010) опубликованы на сайте <http://www.sstoroo.ru/index.php?channelid=&cz=AC22A8DB-0C17-4870-989B-9E1F8E7C9417>

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 статьями 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Право аренды

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁵

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 оценки¹⁶

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также устанавливающие количественные и качественные характеристики:	- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 16 апреля 2019 года; - Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 43-00-4001/5001/2019-0331 от 08 февраля 2019 года
Дополнительные документы:	- Заявка на проведение оценки; - Решение Арбитражного суда Кировской области от 28 января 2019 года (резольютивная часть от 22 января 2019 года) по делу № А28-15299/2018

Анализ достаточности и достоверности предоставленных данных

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

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

отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

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

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

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

8.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки

Имущество принадлежит на праве собственности ООО «Вятка-Цемент».

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент»
Сокращенное наименование:	ООО «Вятка-Цемент»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1074345048920, дата присвоения 17.09.2007 года
Место нахождения:	613370, Кировская область, Советский р-н, с. Колянур
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	4345205172
КПП	433001001

Сведения о балансовой стоимости объектов в составе объекта оценки представлены в таблице ниже.

№ п/п	Наименование имущества	Стоимость по данным бух.учета на дату проведения инвентаризации, руб.
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.	1 240 593,59
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,	62 584,75

¹⁵ Требование п.8ж ФСО №3

¹⁶ Требование Ст.11 ФЗ-135

№ п/п	Наименование имущества	Стоимость по данным бух.учета на дату проведения инвентаризации, руб.
	безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.	
3	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.	-

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

8.3.1 Сведения об имущественных правах

Объекты в составе объекта оценки принадлежат на праве собственности ООО «Вятка-Цемент», ИНН 4345205172.

Право собственности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Информация о наличии обременений

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

В соответствии с нормами Федерального закона Российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. (ст.4 п.1). Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и

заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости (ст.7, п.1). В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. (ст.12, п.6)

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

На основании сайта <https://rosreestr.ru> имеется ограничение права - ипотека. Принимается в расчет, что на объект в составе объекта оценки не установлены ограничения (обременения) права.

8.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты в составе объекта оценки не используются по назначению.

8.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки. Описание земельного участка и анализ местонахождения объекта оценки.

Данные об объектах Оценщиком были получены по данным сайта Росреестра в разделе Портал государственных услуг «Публичная кадастровая карта» pkk5.rosreestr.ru, где содержатся сведения о земельных участках и объектах капитального строительства на территории РФ, а также по данным предоставленных Заказчиком оценки документов.

В состав объекта оценки входит:

- высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.

Высоковольтная линия электропередачи постоянного тока использует для передачи электроэнергии постоянный ток, в отличие от более распространенных линий электропередачи переменного тока.

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.

Таблица 8.3.4.1. Описание земельного участка с кадастровым номером 43:31:401101:44

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Местоположение	Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур	http://pkk5.rosreestr.ru/
Объект права	Земельный участок	
Кадастровый квартал	43:31:401101	
Кадастровый номер	43:31:401101:44	
Площадь	41 258 кв.м.	
Кадастровая стоимость	217 523,2 руб.	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Данные заказчика оценки / http://pkk5.rosreestr.ru/
Разрешенное использование по документу	Промышленная зона	
Фактическое использование	Не используется по назначению	
Форма участка	Земельный участок неправильной формы	
Топография, геология	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям строительства	
Обеспеченности инженерными сетями	Есть возможность подключения к электросетям	
Ограничения (обременения) права	Ипотека	
Наличие улучшений (зданий, сооружений)	Сооружения, здания	

Наименование/показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Неблагоприятные условия окружающей среды	Специфические источники загрязнения отсутствуют	

https://pk5.rosreestr.ru/#x=5445945.453974747&y=7842488.1166077545&z=18&text=43%3A31%3A401101%3A44&type=1&app=search&opened=1

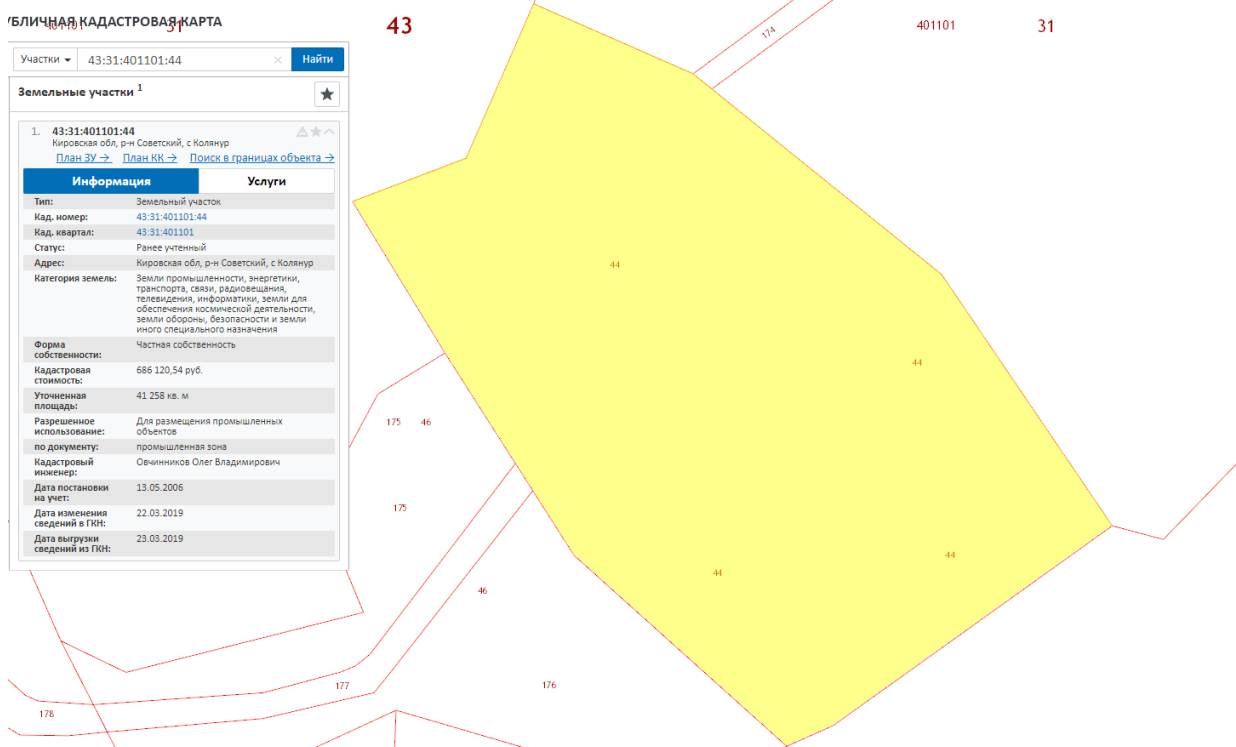


Рисунок 8.3.4.1. План земельного участка. Источник: <https://pk5.rosreestr.ru/#x=5445945.453974747&y=7842488.1166077545&z=18&text=43%3A31%3A401101%3A44&type=1&app=search&opened=1>

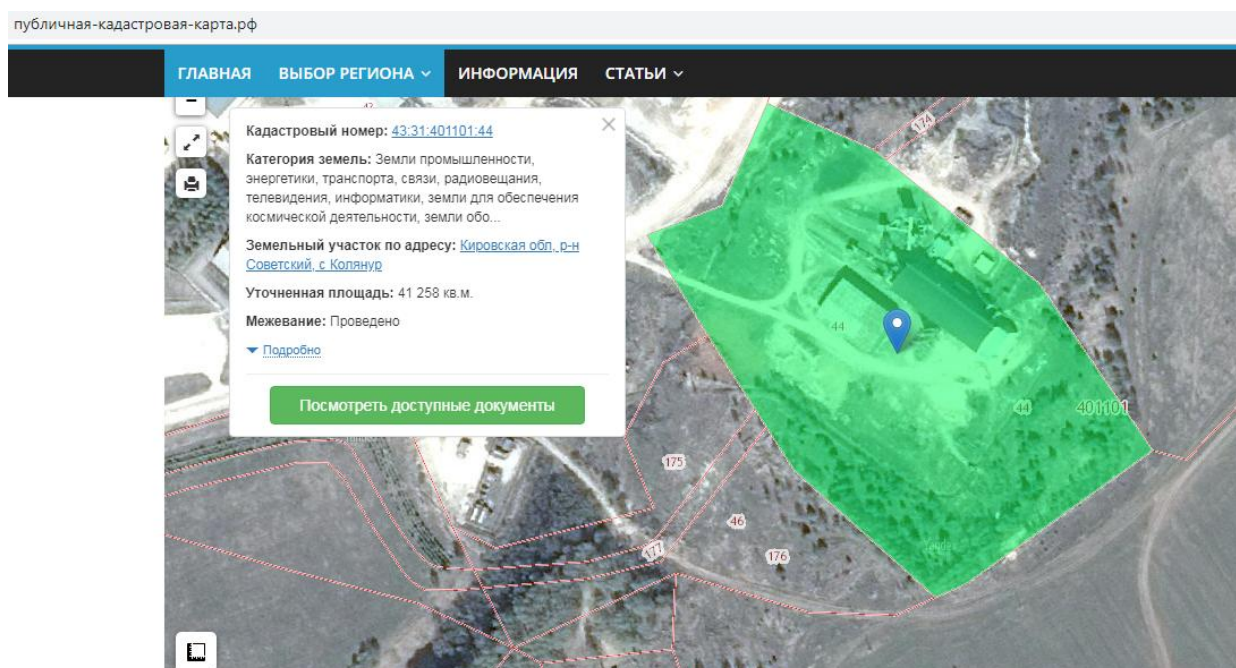


Рисунок 8.3.4.2. Территория земельного участка и ближайшее окружение. Источник: <http://xn-----6kcbababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/>

Данный участок является землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Согласно п. 1 ст. 87 ЗК РФ землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального

назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

- Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.

По данным заказчика объект незавершенного строительства состоит из здания из металлоконструкций, обшитых профнастилом высотой 16 метров и габаритами 10х12 метров, а также склада из ж/б ферм высотой 18 метров, шириной 18 метров и длиной 36 метров, обшитых профнастилом частично обложенный кирпичом силикатным на высоту 1,5 метра, с перекрытиями из сферических ж/б.плит. Возраст незавершённых строительством зданий более 30 лет.

Таблица 8.3.4.2. Описание объекта незавершенного строительства

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства
Назначение	Производственное
Адрес объекта	Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур
Кадастровый номер	43:31:401101:170
Площадь застройки, кв.м	3 524
Степень готовности	69%
Ограничения (обременения) права	Ипотека

Сооружение, земельный участок и объект незавершенного строительства находятся на удалении от с. Колянур Советского района Кировской области.

Таблица 8.3.4.3. Описание месторасположения объектов оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Кировская область, Советский р-н, с. Колянур
Транспортная доступность	Автомобиль, автобус
Расстояние до областного центра	175 км
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Подъездные пути	Удовлетворительные
Объекты инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Отсутствуют
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Тип дорожного покрытия – асфальт хорошего качества
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

Кировская область образована 5 декабря 1936 года. Она расположена на северо-востоке Европейской части России. Область входит в Приволжский федеральный округ.

Кировская область располагается на границе Поволжья, Урала и русского Севера. Это единственный в России регион, который граничит с 9 субъектами Российской Федерации. Площадь территории - 120,4 тыс. кв.км., численность населения - около 1,5 млн. человек. В городах и поселках городского типа проживает 72% населения области, в сельской местности – 28%, Плотность населения - 11,9 чел/км². Основное население русские - 91,8%, марийцы - 2,6%, татары - 2,2%, удмурты - 1,4% и другие.

В Кировской области 18 городов, 39 муниципальных районов. Наиболее крупные города - Киров, Кирово-Чепецк, Вятские Поляны, Котельнич, Слободской, Яранск, Омутнинск.

Через область проходят железнодорожные магистрали, связывающие центр России с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком, а север - с южными регионами России. Протяженность железных дорог общего пользования составляет 1100 км.

С центром России, соседними республиками и областями Кировская область связана автомобильными дорогами с твердым покрытием. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 9690 км.

Основная водная транспортная артерия области - р. Вятка, от порта Киров до её устья. Протяженность судоходных путей, пролегающих по р. Вятке и ее притокам, составляет 1,8 тыс. км.

Советский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Кировской области России. Административный

центр — город Советск. Площадь 2330 км² (по другой оценке 2411 км²). Район на западе граничит с Арбажским и Пижанским районами Кировской области, на востоке — с Нолинским и Лебяжским, на севере — с Верхошижемским районом, на юге — с Республикой Марий Эл. Основные реки — Вятка, Пижма, Немда. Численность населения района по состоянию на 2017 год составляет 25 146 человек.



Рисунок 8.3.4.3. Расположение Советского района на территории Кировской области. Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)#/media/File:Location_of_Sovetsk_Region_\(Kirov_Oblast\).svg](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)#/media/File:Location_of_Sovetsk_Region_(Kirov_Oblast).svg)

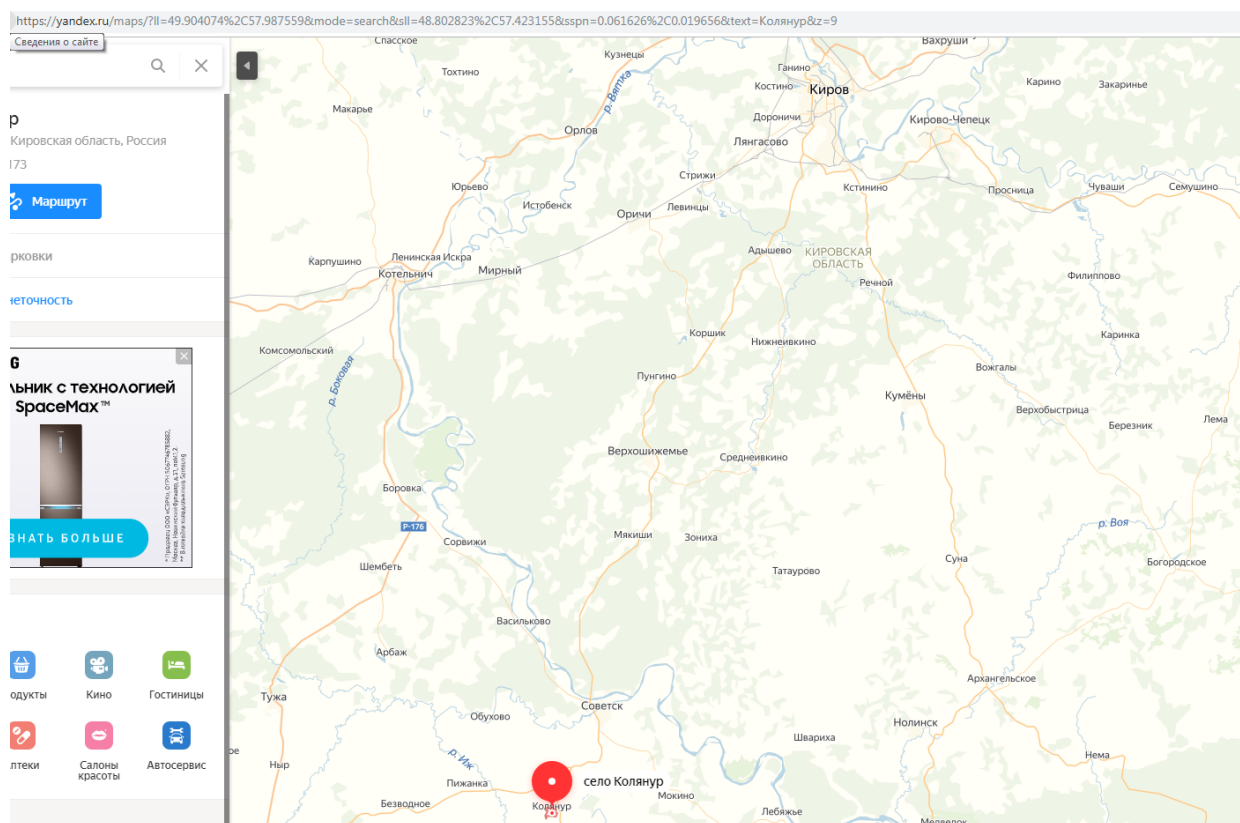


Рисунок 8.3.4.4. Расположение с. Колыну́р на территории Кировской области по отношению к областному центру и другим населенным пунктам. Источник: <https://yandex.ru/maps/?ll=49.904074%2C57.987559&z=9>

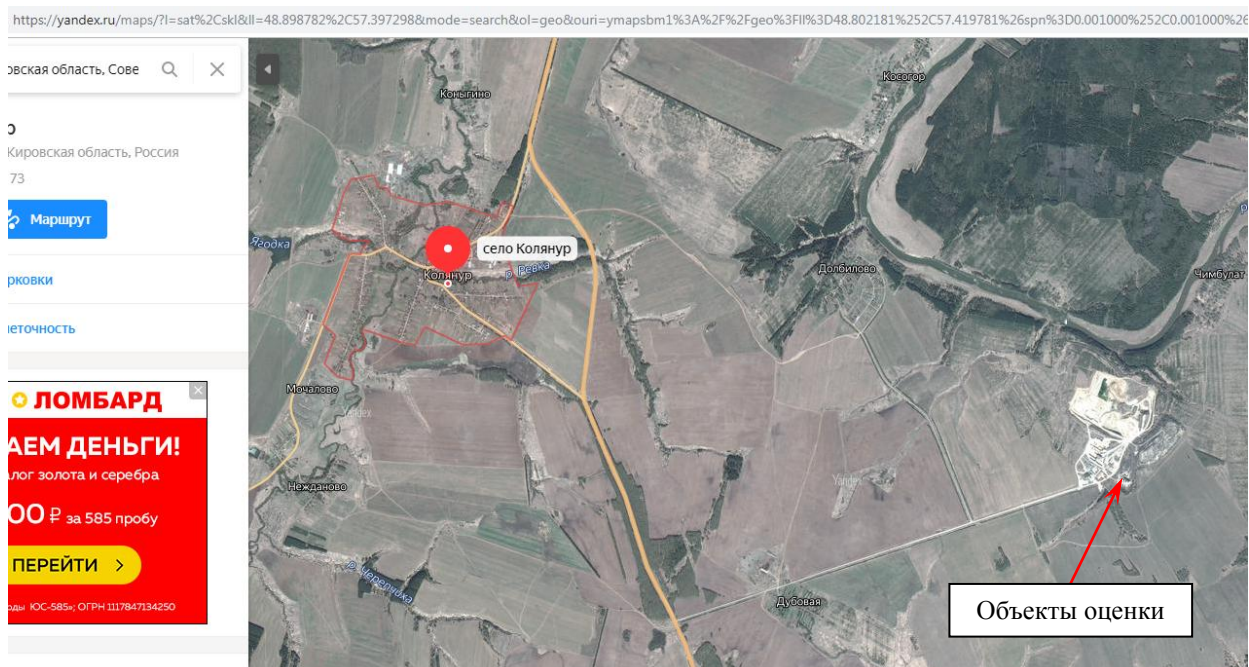


Рисунок 8.3.4.5. Расположение объектов оценки по отношению к с. Колянур. Источник: <https://yandex.ru/maps/?l=sat%2Cskl&ll=48.898782%2C57.397298&z=13>

Объекты в составе объекта оценки расположены в промышленной зоне, не на территории населенного пункта. Доступ к объектам не ограничен.

Ниже представлены фотографии объектов, сделанные во время осмотра.



Фото 1. ВЛ и территория земельного участка



Фото 2. ВЛ и территория земельного участка



Фото 3. ВЛ и территория земельного участка



Фото 4. ВЛ и территория земельного участка



Фото 5. Объект незавершенного строительства



Фото 6. Объект незавершенного строительства



Фото 7. Объект незавершенного строительства



Фото 8. Объект незавершенного строительства



Фото 9. Объект незавершенного строительства



Фото 10. Объект незавершенного строительства



Фото 11. Объект незавершенного строительства



Фото 12. Объект незавершенного строительства

8.3.5 Сведения об износе

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/).

Таблица 8.3.5.1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные 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. Сведения о годе выпуска высоковольтной линии отсутствуют. На основании визуального осмотра объект в удовлетворительном состоянии.

Таблица 8.3.5.2. Классификация зданий по прочности и долговечности¹⁷

Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	<u>Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания</u>	100	ТР	3
	Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные.			
	Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные			
	Стены: кирпичные или крупнопанельные.			
	Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные.		ВКР	6
	Лестничные марши и площадки: железобетонные.			
	Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами			
2	<u>Бескаркасные производственные и складские здания</u>	50	ТР	3
	Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые.			
	Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные.			
	Лестничные марши и площадки: железобетонные.			
	Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами.		ВКР	6
	<u>Каркасные производственные и складские здания</u>			
	Колонны, фермы, балки и ригели: стальные.			
	Стены: трехслойные («сэндвич») панели.			
3	<u>Бескаркасные производственные и складские здания (включая неотапливаемые)</u>	20	ТР	2
	Фундаменты: сборные или монолитные столбчатые.			
	Перекрытия и покрытия: стальные облегченные.		ВКР	6
	Лестничные марши и площадки: деревянные или стальные.			
	Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими или деревянными переплетами		ККР	12
4	<u>Прочие производственные и складские здания</u>	до 20	ТР	2
			ВКР	6

Количественные и качественные характеристики объекта оценки были получены на основании данных Заказчика оценки. Принимается, что объекту незавершенного строительства 35 лет. На основании расчетов величина физического износа здания из металлоконструкций составляет 70% $((35/50)*100\%)$, железобетонного склада – 35% $((35/100)*100\%)$.

Для земельных участков общепринято считать, что земельный участок — не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физические износы для земельного участка не учитываются.

8.3.6 Сведения об устаревании

Устаревание - потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.¹⁸

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

- Соответствие назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п;
- Наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и т.п.
- Надежность при эксплуатации: прочность, жесткость, устойчивость, долговечность, пожарная безопасность, огнестойкость, теплозащита, водонепроницаемость и т.п;

¹⁷ Источник: <https://statiet.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelstva/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>

¹⁸ Словарь оценщика. (<http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=413>)

- Экология объекта оценки: экологическая внутренняя и внешняя чистота объекта, наличие современной технологии эксплуатации, соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
 - Внешний вид, соответствующий современным архитектурным, эргономическим и эстетическим требованиям;
 - Эффективность застройки земельного участка.
- Экономическое устаревание** отражает влияние на объект внешних факторов и поэтому характеризует свойства внешней (к объекту оценки) среды.



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

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

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

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

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

Не установлены.

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

Объект оценки не имеет элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ¹⁹

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

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

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

Таблица 9.1.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

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

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

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

Обзор мировой экономики – май 2019 года²⁰

Всемирный банк понизил свой прогноз мировой экономики в свете торговых конфликтов, финансовых затруднений и неожиданно резкого спада в более богатых странах.

Банк, организация по борьбе с бедностью, ожидает, что мировая экономика вырастет только на 2,6% в этом году. Это будет самый медленный рост в календарном году с 2016 года, и он снизился с 2,9%, прогнозируемых в январе.

Всемирный банк понизил прогноз для всех основных регионов мира, хотя и сохранил свой прогноз роста ВВП США на 2019 год на уровне 2,5%. В 19 странах, которые используют валюту евро, прогнозируется замедление роста до 1,2% по сравнению с 1,8% в прошлом году и 1,6%, ожидаемыми Всемирным банком в январе.

Замедленная торговой войной администрации Трампа с Китаем, ожидается, что мировая торговля в этом году вырастет всего на 2,6%, что является самым слабым темпом после финансового кризиса 2008 года.

Администрация Трампа и Пекин установили тарифы на сотни миллиардов долларов импорта друг против друга в связи со стремлением Китая победить американское технологическое доминирование. Их наличие породило неопределенность для предприятий, которые должны решить, делать ли инвестиции и покупать ли товары, а также строить ли заводы.

¹⁹ п.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

²⁰ Статья «Обзор мировой экономики - май 2019 года» опубликованная на сайте <http://www.ereport.ru/reviews/rev201905.htm>

«Мы еще не нажимаем кнопку паники», - сказал Айхан Козе, экономист Всемирного банка. «Но мы посылаем сообщение» о возможном более глубоком замедлении, если продолжатся торговые конфликты. «Для политиков самое время найти способы урегулирования своих разногласий», - сказал Козе.

Прогнозируется, что Китай, вторая по величине экономика в мире после США, вырастет на 6,2%, что будет самым низким показателем с 1990 года, когда он переживал последствия жестокого подавления протестующих демократов на площади Тяньаньмэнь.

Прогнозируется, что экономика Японии вырастет на 0,8%, как и в прошлом году.

Российская экономика вырастет на 1,2 процента в 2019 году, по данным Всемирного банка, и это уже третье снижение прогноза. Вашингтонское учреждение ранее понизило свой прогноз роста России с 1,8 процента до 1,5 процента в начале 2019 года, а затем снова до 1,4 процента в апреле.

Последний пересмотр - сделанный в отчете о глобальных экономических перспективах, публикуемом два раза в год.

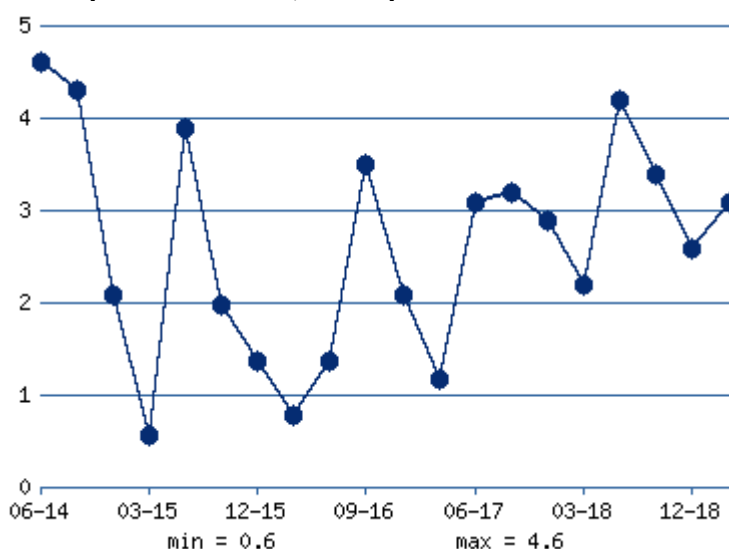
Рост реального ВВП превысил ожидания в 2018 году, достигнув 2,3 процента, несмотря на международные санкции. Банк заявил, что рост произошел в основном из-за «разовых эффектов в [нежилом] строительстве» и чемпионата мира по футболу, который Россия провела прошлым летом.

Всемирный банк по-прежнему прогнозирует рост российской экономики на 1,8 процента в следующем году и в 2021 году.

Экономика США

Экономический рост в США ускорился в первом квартале, но инфляционное давление было намного слабее, чем первоначально предполагалось, поддерживая недавнее решение Федеральной резервной системы приостановить дальнейшее повышение ставок. Есть также признаки того, что в начале второго квартала движущая сила экспорта и запасов исчезла. Производство, розничные продажи, жилье и экспорт упали в апреле.

Темпы роста ВВП США, % в пересчете на годовые темпы



Валовой внутренний продукт вырос на 3,1% в годовом исчислении, сообщило правительство во втором чтении ВВП за первый квартал. Это немного меньше по сравнению с 3,2% в прошлом месяце. В период с октября по декабрь рост экономики составил 2,2%.

В мае объем промышленного производства в США восстановился из-за скачка коммунальных услуг и восстановления производства автомобилей, но тенденция в этом году остается вялой, заявил Федеральный резерв. Общий объем промышленного производства вырос на 0,4 процента по сравнению с предыдущим месяцем, что вдвое больше, чем ожидали экономисты, но было сведено на нет падением на 0,4 процента в апреле, согласно отчету.

Несмотря на то, что объем производства вырос на два процента по сравнению с маем 2018 года, в этом году он снижается с совокупным снижением почти на один процент с января по май.

Обрабатывающий сектор особенно испытывает боль: рост на 0,2 процента в мае не смог компенсировать падение на 0,5 процента в апреле, а снижение в первые пять месяцев года составило на 1,5 процента.

Согласно правительственным данным, дефицит торгового баланса США в апреле сократился до 50,8 млрд. долл. США, что произошло незадолго до обострения его тарифной битвы с Китаем. Это значение соответствовало ожиданиям аналитиков и ознаменовалось снижением по сравнению с пересмотренным в сторону повышения показателем \$51,9 млрд в марте.

В целом за месяц экспорт сократился на 4,6 млрд долларов до 206,8 млрд долларов, а импорт сократился на 5,7 млрд долларов до 257,6 млрд долларов.

Потребительские цены в США в мае едва выросли, что указывает на умеренную инфляцию, которая в сочетании с замедлением экономики может усилить давление на ФРС с целью снижения процентных ставок в этом году.

Правительство сообщило, что индекс потребительских цен вырос на 0,1% в прошлом месяце, поскольку восстановление цен на продукты питания было компенсировано более дешевым бензином.

Индекс потребительских цен вырос на 0,3% в апреле. За 12 месяцев до мая индекс потребительских цен увеличился на 1,8%, снизившись с апрельского прироста на 1,9%. Экономисты, опрошенные Reuters, прогнозировали, что индекс потребительских цен вырастет на 0,1% в мае и на 1,9% в годовом исчислении.

Без учета продовольственных и энергетических компонентов индекс потребительских цен вырос на 0,1% четвертый месяц подряд. Так называемый базовый индекс потребительских цен сдерживался резким снижением цен на подержанные легковые и грузовые автомобили, а также страхованием автотранспортных средств. За 12 месяцев по май так называемый базовый индекс потребительских цен вырос на 2,0%, после роста на 2,1% в апреле.

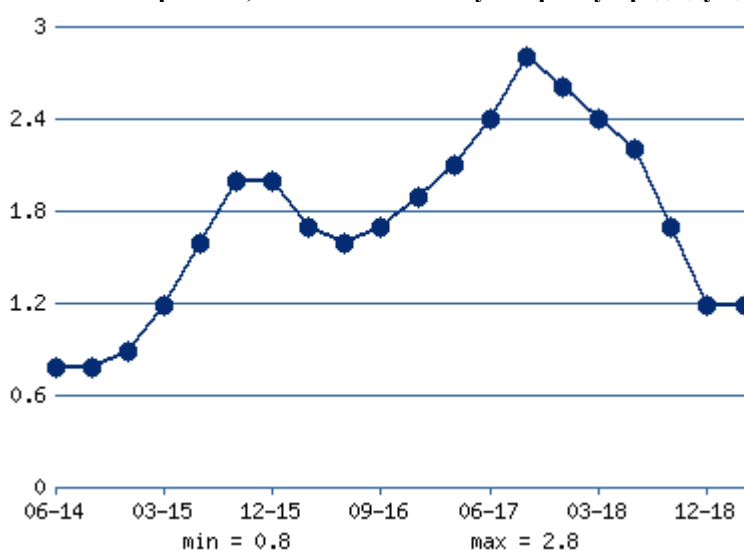
Уровень безработицы в США в мае 2019 года составил 3,6 процента, не изменившись по сравнению с 49-летним минимумом предыдущего месяца, и соответствовал рыночным ожиданиям. Число безработных увеличилось на 64 тыс. до 5,9 млн., а занятость выросла на 113 тыс. до 156,8 млн.

Среди основных рабочих групп уровень безработицы среди взрослых мужчин (3,3 процента), взрослых женщин (3,2 процента), подростков (12,7 процента), белых (3,3 процента), чернокожих (6,2 процента), азиатов (2,5 процента) и выходцев из Латинской Америки (4,2 процента) показали мало изменений или не изменились в мае.

Экономика стран Европейского союза

Сезонно скорректированный ВВП вырос на 0,4% в зоне евро (EA19) и на 0,5% в EU28 в первом квартале 2019 года по сравнению с предыдущим кварталом, согласно оценке, опубликованной Евростатом, статистическим бюро Европейского союза. В четвертом квартале 2018 года ВВП увеличился на 0,2% в зоне евро и на 0,3% в ЕС28.

Темпы роста ВВП Еврозоны, % к аналогичному кварталу предыдущего года



По сравнению с тем же кварталом прошлого года, с учетом сезонных колебаний, ВВП вырос на 1,2% в Еврозоне и на 1,5% в ЕС-28 в первом квартале 2019 года, после +1,2% и +1,5% соответственно в предыдущем квартале.

По оценкам Евростата, в апреле 2019 года по сравнению с мартом 2019 года промышленное производство с учетом сезонных колебаний упало на 0,5% в зоне евро (EA19) и на 0,7% в EU28. В марте 2019 года промышленное производство упало на 0,4% в зоне евро и на 0,2% в ЕС28. В апреле 2019 года по сравнению с апрелем 2018 года промышленное производство сократилось на 0,4% в зоне евро и на 0,1% в странах ЕС28.

Первая оценка экспорта товаров из зоны евро (EA19) в остальной мир в апреле 2019 года составила 192,9 млрд евро, увеличившись на 5,2% по сравнению с апрелем 2018 года (183,4 млрд евро). Импорт из остального мира составил 177,2 млрд евро, увеличившись на 6,6% по сравнению с апрелем 2018 года (166,3 млрд евро). В результате в зоне евро в апреле 2019 года было зафиксировано положительное сальдо в торговле товарами на сумму 15,7 млрд евро по сравнению с 17,1 млрд евро в апреле 2018 года. Торговля в зоне евро выросла до 163,7 млрд евро в апреле 2019 года, что на 3% больше, чем в апреле 2018 года.

Первая оценка экспорта товаров из стран ЕС-28 в апреле 2019 года составила 171,1 млрд евро, что на 10,2% больше, чем в апреле 2018 года (155,3 млрд евро). Импорт из остального мира составил 169,7 млрд евро, увеличившись на 8,6% по сравнению с апрелем 2018 года (156,3 млрд евро). В результате ЕС 28 зарегистрировал положительное сальдо в торговле товарами с остальным миром на 1,4 млрд евро в апреле 2019 года по сравнению с дефицитом в 0,9 млрд евро в апреле 2018 года. Торговля внутри ЕС-28 выросла до 291,2 млрд евро в апреле 2019 года + 1,5% по сравнению с апрелем 2018 года.

Годовой уровень инфляции в Еврозоне составил 1,2% в мае 2019 года по сравнению с 1,7% в апреле 2019 года. Годом ранее этот показатель составлял 2,0%. Годовая инфляция в Европейском союзе составила 1,6% в мае 2019 года по сравнению с 1,9% в апреле 2019 года. Годом ранее этот показатель составлял 2,0%. Эти данные опубликованы Евростатом.

Самые низкие годовые показатели были зарегистрированы на Кипре (0,2%), в Португалии (0,3%) и Греции (0,6%). Самые высокие годовые показатели были зарегистрированы в Румынии (4,4%), Венгрии

(4,0%) и Латвии (3,5%). По сравнению с апрелем 2019 года годовая инфляция снизилась в шестнадцати государствах-членах, оставалась стабильной в пяти и выросла в шести.

В мае 2019 года наибольший вклад в годовой уровень инфляции в Еврозоне внесли услуги (+0,47 процентных пункта, п.п.), за которыми следуют энергетические товары (+0,38 п.п.), продукты питания, алкоголь и табак (+0,29 п.п.) и неэнергетические промышленные товары (+0,08 п.п.).

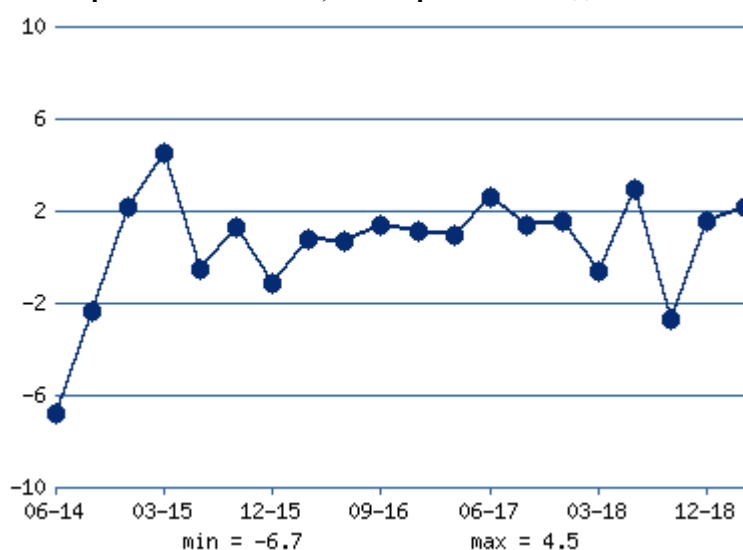
Уровень безработицы в Еврозоне (EA19) с учетом сезонных колебаний составил 7,6% в апреле 2019 года по сравнению с 7,7% в марте 2019 года и с 8,4% в апреле 2018 года. Это самый низкий показатель в Еврозоне с августа 2008 года. Уровень безработицы в ЕС-28 в апреле 2019 года этот показатель составлял 6,4%, оставаясь стабильным по сравнению с мартом 2019 года и снизившись с 7,0% в апреле 2018 года. Это самый низкий показатель, зарегистрированный в ЕС-28 со времени начала подсчета ежемесячной безработицы в ЕС в январе 2000 года. Эти данные опубликованы Евростатом.

По оценкам Евростата, 15 802 млн. мужчин и женщин в ЕС-28, из которых 12 529 млн. в зоне евро, были безработными в апреле 2019 г. По сравнению с мартом 2019 г. число безработных сократилось на 108000 в 28-м ЕС и на 64000 в зоне евро. По сравнению с апрелем 2018 года численность безработных снизилась на 1,394 млн. в ЕС-28 и на 1,147 млн. в зоне евро.

Экономика Японии

В январе-марте экономика Японии выросла в годовом исчислении на 2,2%, что немного больше, чем первоначальная оценка роста на 2,1%, показали пересмотренные данные кабинета министров. Пересмотренный показатель валового внутреннего продукта совпал со средним прогнозом экономистов о росте в 2,1% в опросе Reuters.

Темпы роста ВВП Японии, % в пересчете на годовые темпы



Согласно данным правительства, промышленное производство Японии в апреле выросло на 0,6 процента по сравнению с предыдущим месяцем, поскольку компании увеличили производство в преддверии ежегодного праздника золотой недели в стране, показали правительственные данные. С учетом сезонных колебаний индекс производства на фабриках и рудниках составил 102,8 против показателя 100 в 2015 году, говорится в предварительном отчете Министерства экономики, торговли и промышленности.

Результат, последовавший за пересмотренным снижением на 0,6 процента в марте, заставил министерство повысить свою оценку производства, заявив, что в настоящее время оно "колеблется нерешительно", улучшаясь по сравнению с тем, что его предыдущий ярлык производства был "слабым тоном" в последнее время. Производство автомобилей и их частей увеличилось, в то время как производство оборудования также выросло.

Согласно опросу производителей, министерство ожидает, что объем производства вырастет на 5,6 процента в мае, а затем сократится на 4,2 процента в июне.

В мае 2019 года в Японии был зафиксирован торговый дефицит в размере 967 млрд. иен по сравнению с дефицитом в 577 млрд. иен в том же месяце годом ранее и ожиданиями рынка дефицита в 979 млрд. иен. Экспорт снижался в течение шестого месяца подряд, в то время как импорт снизился после роста в апреле.

Экспорт упал на 7,8% по сравнению с прошлым годом до 5,84 трлн иен по сравнению с рыночным консенсусом о падении на 7,7% и после падения на 2,4% в апреле. Импорт сократился на 1,5 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года до 6,80 трлн иен по сравнению с ожиданиями рынка - рост на 0,2% и после роста на 6,4% в предыдущем месяце.

Правительственные данные показали, что базовые потребительские цены в Японии в мае выросли на 0,8 процента по сравнению с годом ранее. Базовый индекс потребительских цен, исключая волатильные цены на свежие продукты, вырос в течение 29-го месяца подряд, но замедлился с 0,9% в апреле, по данным Министерства внутренних дел и коммуникаций.

Министерство сообщило, что так называемые базовые потребительские цены, которые исключают как свежие продукты питания, так и энергоносители, выросли на 0,5 процента.

Согласно данным правительства, уровень безработицы в Японии снизился до 2,4 процента в апреле, поскольку работникам удалось найти новые должности в последние месяцы на фоне улучшения условий труда.

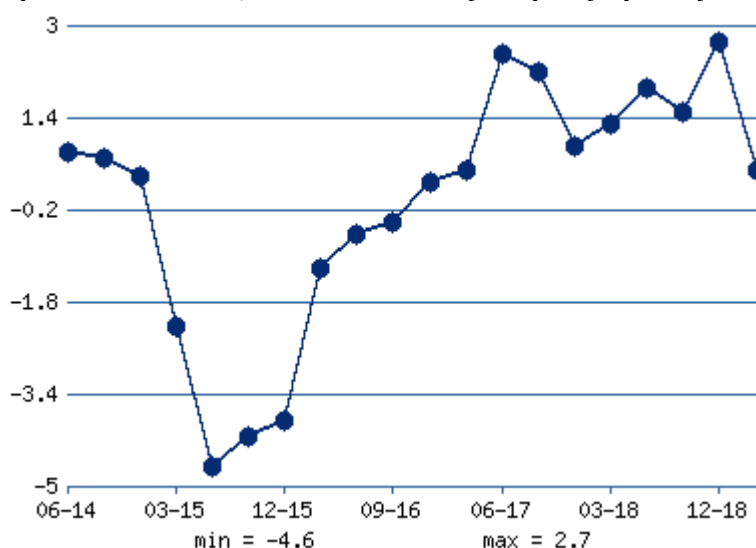
Уровень безработицы снизился на 0,1 процентного пункта с марта, по данным Министерства внутренних дел и коммуникаций. Уровень безработицы среди мужчин снизился на 0,3 пункта по сравнению с предыдущим месяцем до 2,5 процента. Уровень безработицы среди женщин вырос на 0,1 процента до 2,3 процента.

Министерство здравоохранения, труда и социального обеспечения сообщило, что коэффициент доступности рабочих мест не изменился по сравнению с мартом и остался на уровне 1,63. Соотношение означает 163 вакансии на каждые 100 соискателей.

Экономика России

Рост российского ВВП замедлился до 0,2% в мае с пересмотренного уровня 1,7% в предыдущем месяце, сообщило Министерство экономики РФ. Российский центральный банк заявил в этом месяце, что он понизил прогноз по ВВП на 2019 год до 1,0-1,5% с 1,2-1,7%.

Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Рост промышленного производства в России замедлился до 0,9 процента в годовом исчислении в мае 2019 года с почти двухлетнего максимума в 4,6 процента в предыдущем месяце и оказался ниже ожиданий рынка в 1,5 процента. Это было наименьшее увеличение производства с тех пор, как в декабре 2017 года наблюдалось сокращение производства, поскольку производство в обрабатывающей промышленности сократилось на 1,0 процент (против роста на 4,7 процента в апреле). Кроме того, замедлился рост как добычи сырья (2,8 процента против 4,2 процента), так и распределения воды, сточных вод (0,8 процента против 7,4 процента). Производство и распределение электроэнергии, газа выросло в мае быстрее на 1,8 процента, по сравнению с 1,0 процента в апреле.

Сальдо торгового баланса России сократилось до 13,71 млрд долларов США в апреле 2019 года с 14,99 млрд евро в соответствующем месяце прошлого года. Экспорт снизился второй месяц подряд на 0,9 процента до 35,66 миллиарда долларов США, обусловленный сокращением поставок в страны дальнего зарубежья (-1,9 процента), тогда как экспорт в страны СНГ вырос на 6,1 процента. Кроме того, импорт вырос на 4,7 процента до 21,95 млрд долларов США после падения в течение пяти месяцев подряд, чему способствовали покупки как из стран дальнего зарубежья (4,5 процента), так и из стран СНГ (6 процентов).

Инфляция в России в мае 2019 года замедлилась на 0,1 процентного пункта (п.п.) по сравнению с апрелем и составила 5,1% в годовом выражении, сообщает ЦБ РФ. Замедление было вызвано снижением темпов роста цен на непродовольственные товары, в первую очередь из-за высокого влияния базы на рынок моторного топлива, пояснил регулятор.

В то же время ежемесячный рост потребительских цен без учета сезонных факторов в мае ускорился на 0,1 п.п. до 0,4%, что связано с увеличением темпов роста цен на продукты питания. Темпы роста цен на услуги снизились, непродовольственные товары остались на самом низком уровне с августа прошлого года.

Согласно прогнозу Центробанка, годовая инфляция в 2019 году составит 4,2-4,7%. В будущем она будет около 4%.

Уровень безработицы в России снизился до 4,5 процента в мае 2019 года с 4,7 процента в предыдущем месяце и ниже рыночного консенсуса в 4,6 процента. Это был самый низкий уровень безработицы с сентября прошлого года.

Число безработных сократилось на 152 тысячи до 3,402 миллиона в мае с 3,554 в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 206 тысяч с 3,608 миллиона.

Между тем, зарегистрированная безработица составила 0,776 млн., что ниже апрельских 0,817 млн., но немного выше прошлогодних 0,730 млн.

Реальная заработная плата в России увеличилась на 2,8 процента по сравнению с предыдущим годом в мае 2019 года, ниже пересмотренного в сторону повышения роста на 3,1 процента в предыдущем

месяце, но превзойдя ожидания рынка в 1,5 процента. Средняя номинальная заработная плата увеличилась на 8,1 процента до 48510 рублей.

Социально-экономическое положение Кировской области в мае 2019 года²¹

Промышленное производство

В январе-мае 2019 года индекс промышленного производства в области составил 103,9% к соответствующему периоду прошлого года. В том числе выпуск продукции обрабатывающих производств в сопоставимых ценах вырос к уровню января-мая прошлого года на 4,9%, объем работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 39,9%. Объем работ в энергетическом комплексе снизился на 5,4%, добыча полезных ископаемых – на 5,8%.

Предприятиями области отгружено промышленной продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 114,6 млрд. рублей, что в текущих ценах составляет 108% к аналогичному периоду 2018 года.

Добыча полезных ископаемых в январе-мае 2019 года занимала 0,6% в объеме производства промышленной продукции области. Индекс производства составил 94,2% к аналогичному периоду прошлого года.

Добыча нефти выросла на 16% к уровню января-мая прошлого года. На 11,7% отмечено снижение добычи камня, песка и глины.

Удельный вес **обрабатывающих производств** в структуре промышленной продукции области составил 79,7%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 91,4 млрд. рублей (108,7% к январю-маю 2018 года), индекс производства – 104,9%.

Производство пищевых продуктов в сопоставимой оценке выросло на 4,3%. Переработка и консервирование мяса и мясной продукции снизились на 3,2%, переработка и консервирование рыбы и рыбопродуктов – на 16,2%, фруктов и овощей – на 48,3%, производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности – на 51,5%.

На 1,5% увеличился выпуск молочной продукции, на 33,3% – масел и жиров, на 0,2% – производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий, на 6,4% – готовых кормов для животных.

Производство напитков по отношению к январю-маю прошлого года снизилось на 4%.

Индекс производства **текстильных изделий** составил 114,1%, производства **одежды** – 92,8%, производства **кожи и изделий из кожи** – 87,6%. Выпуск меховых изделий увеличился на 69,5%, вязаных и трикотажных изделий одежды – на 28,7%. Производство прочих видов одежды снизилось на 9%. Производство обуви снизилось на 20,1%.

Производство продукции **деревообработки** выросло на 13,2%, при этом распиловка и строгание древесины увеличились на 0,7%, производство изделий из дерева – на 22,9%.

Индекс производства **бумаги и бумажных изделий** составил 174,9% к соответствующему периоду 2018 года. Производство продукции по виду экономической деятельности «Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона» выросло в 2,6 раза, производство изделий из бумаги и картона снизилось на 8%.

Индекс производства **полиграфической деятельности** составил 91,3%.

Производство **химических веществ и химических продуктов** снизилось на 1,8% – индекс производства составил 98,2%.

Индекс производства основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах составил 98%, производства пестицидов и прочих агрохимических продуктов – 110,9%, производства продукции по виду экономической деятельности «Производство мыла и моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств» – 72%, производства лакокрасочных материалов – 64%.

Индекс производства **лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях**, в январе-мае 2019 года составил 143,6%.

Выпуск продукции по виду экономической деятельности «**Производство резиновых и пластмассовых изделий**» снизился на 5,4%, в том числе производство резиновых изделий – на 5,5%, выпуск изделий из пластмасс – на 5,2%.

На 3,4% снизился выпуск продукции по виду экономической деятельности «**Производство прочей неметаллической минеральной продукции**». При этом индекс производства строительных керамических материалов составил 112,1%, производства изделий из бетона, цемента и гипса – 94,5%.

Выпуск продукции **металлургического производства** составил 110,1% к уровню января-мая 2018 года. На 13,4% выросло производство стали и ферросплавов, на 16,2% – производство цветных металлов. Индекс производства стальных труб, профилей и фитингов составил 87%.

Индекс производства **готовых металлических изделий** составил 114,6%.

Производство **электронных изделий** уменьшилось на 38,9%. Отмечено снижение производства контрольно-измерительных приборов – на 25,3%, выпуска коммуникационного оборудования – на 35%.

Индекс производства **электрического оборудования** составил 96,1%. Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств снизилось на 27,6%. Производство кабелей и кабельной арматуры выросло на 13,8%, производство бытовых приборов – на 72,8%, осветительного оборудования – на 12,4%.

²¹ Данные сайта <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

Индекс производства машин и оборудования составил 70,3%, прочих транспортных средств и оборудования – 94,4%.

Производство мебели выросло в 2,6 раза. Производство игр и игрушек выросло на 16,4%, производство спортивных товаров снизилось на 18,4%.

Удельный вес **энергетического комплекса** в структуре промышленной продукции области в январе-мае 2019 года составил 17,2%. Индекс производства – 94,6%. Производство, передача и распределение электроэнергии снизились на 2,8%, распределение газообразного топлива – на 6,2%, производство, передача и распределение пара и горячей воды, а также кондиционирование воздуха – на 10%.

Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений составили 2,5% в структуре промышленности. Индекс производства – 139,9%. Сбор, обработка и утилизация отходов, а также обработка вторичного сырья выросли в 2 раза, забор, очистка и распределение воды – на 1,6%, сбор и обработка сточных вод снизились на 3,1%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - мае 2019 года составил 6142,8 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 27,8% меньше, чем в соответствующем периоде 2018 года.

За январь - май 2019 года в области построено 1727 квартир общей площадью 147,7 тыс. кв. метров, что на 17,7% меньше, чем в январе-мае 2018 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 104,1 тыс. кв.метров общей площади жилых домов, что составило 70,4% от общего объема введенного жилья.

Сельское хозяйство

За январь - май 2019 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 289,6 тыс. тонн или 106,2% к 2018 году, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 30,2 тыс. тонн (97,8%), получено яиц – 213,2 млн. штук (111,2%).

В сельскохозяйственных организациях области производство молока увеличилось на 17,7 тыс. тонн или на 6,8% к уровню 2018 года и составило 277 тыс. тонн. В среднем от коровы надоено по 3202 кг молока, больше на 120 кг или на 3,9%, чем в 2018 году. Прирост валового производства молока к уровню прошлого года обеспечен в 23 районах.

Произведено на убой скота и птицы (в живом весе) 26,2 тыс. тонн или 98,8% к уровню 2018 года.

На птицефабриках области получено яиц 202,2 млн. штук или 112% к 2018 году, средняя яйценоскость курицы-несушки составила 138 яиц (в прошлом году – 135 яиц).

По состоянию на 01.06.2019 в хозяйствах всех категорий имелось 245,7 тыс. голов крупного рогатого скота, из них 98,3 тыс. коров; 196,5 тыс. свиней и 2,450 млн. птицы, или соответственно 100,2%; 101,9%; 95,4% и 103,5% к уровню предшествующего года. В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 1,7 тыс. голов (0,8%), в том числе коров – на 2,4 тыс. голов (2,7%), птицы – на 86,5 тыс. голов (4,7%).

По состоянию на 24.06.2019 в сельскохозяйственных организациях области яровые культуры размещены на площади 297,6 тыс. га или 99% к плану, в том числе зерновые и зернобобовые культуры на 218,6 тыс. га (100%), многолетние травы подсеяны на площади 95 тыс. га (88%). Сельхозорганизации области приступили к заготовке кормов. Травы скошены на площади 78,7 тыс. га (22% к плану), заготовлено сена 4,2 тыс. тонн (2%), сенажа 72,6 тыс. тонн (16%), заложено силосной массы 338,7 тыс. тонн (20%).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь-май 2019 года составил 81,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше соответствующего периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 48,1%, доля непродовольственных товаров – 51,9%.

Оборот розничной торговли в январе-мае 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 июня 2019 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 10,9 млрд. рублей.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь-май 2019 года через все каналы реализации, составил 23,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,4% выше уровня 2018 года.

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

За I квартал 2019 года внешнеторговый оборот Кировской области составил 292 млн. 793,6 тыс. долларов США и по сравнению с I кварталом 2018 года уменьшился на 9 млн. 425,2 тыс. долларов США (-3,1%). При этом экспорт уменьшился на 20 млн. 153,9 тыс. долларов США (-9,9%) и составил 183 млн. 915,5 тыс. долларов США, а импорт увеличился на 10 млн. 728,7 тыс. долларов США (+10,9%) и был равен 108 млн. 878,1 тыс. долларов. Доля внешнеторгового оборота Кировской области во внешней торговле Приволжского федерального округа составила 2,51%.

Сальдо торгового баланса Кировской области сложилось положительное и составило 75 млн. 37,4 тыс. долларов США и по сравнению с I кварталом 2018 года уменьшилось на 30 млн. 882,6 тыс. долларов США (-29,2%).

В товарной структуре экспорта области преобладали: продукция химической промышленности, каучук – 53% от общего объема экспорта; древесина и целлюлозно-бумажные изделия – 27,7%; металлы и изделия из них - 7,6%.

В импорте товаров ведущее место занимали: продукция химической промышленности, каучук – 61,1% от общего объема импорта; машиностроительная продукция – 24,5%.

Торговыми партнерами в отчетном периоде являлись 96 стран. Основными торговыми партнерами были страны дальнего зарубежья. Их доля в товарообороте составила 88,7%, в том числе в экспорте – 85,7%, в импорте – 93,6%.

Крупнейшие торговые партнеры при экспорте (всего 82 страны): Бразилия (13,7%); Финляндия (8,7%); Ирландия (7,2%); Бельгия (7%); Египет (6,2%); Латвия (5,2%); Германия (4,7%); Беларусь (4,5%); Китай (4,2%); Соединенные Штаты (3,4%); Азербайджан (2,8%); Эстония (2,8%), Италия (2,5%); Казахстан (2,2%); Соединенное Королевство (1,7%); Тайвань (Китай) (1,6%); Украина (1,6%); Польша (1,5%); Литва (1,4%); Узбекистан (1,4%); Корея, Республика (1,2%).

При импорте (всего 56 стран): Германия (31,0%); Китай (14,2%); Италия (8,5%); Соединенное Королевство (7,8%); Швейцария (5,8%); Бельгия (4,0%), Финляндия (3,2%); Литва (3,1%), Турция (2,6%), Украина (2,2%); Соединенные Штаты (2,0%); Индия (1,9%).

Инвестиции

За 1 квартал 2019 года на территории Кировской области по полному кругу предприятий освоено 8,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 94,7% к аналогичному периоду 2018 года.

Крупными и средними организациями области за 1 квартал 2019 года вложено 5,7 млрд. рублей, что на 0,3 млрд. рублей больше прошлого года.

Наибольший объем произведенных инвестиций приходится на разделы: «Обрабатывающие производства» (инвестиции – 2,0 млрд. рублей, доля – 34,5%), «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (1,2 млрд. рублей и 20,5%), «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (0,96 млрд. рублей и 15,1%), «Транспортировка и хранение» (0,3 млрд. рублей и 5,5%) и «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (0,3 млрд. рублей и 5,4%).

Несмотря на общее увеличение объема инвестиций по крупным и средним организациям региона по результатам 1 квартала 2019 года, индекс физического объема (далее – ИФО) составил 97,3%.

Наибольший ИФО в реальном секторе экономики показывают разделы «Транспортировка и хранение» (226,3%), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (133,9%) и «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (117,5%).

В отдельных отраслях бюджетной сферы ИФО по итогам 1 квартала 2019 года превышает 100,0%, в том числе в образовании 233,1%, здравоохранении 144,2%, государственном управлении 141,0%.

В обрабатывающих производствах основной объем инвестиций произведен предприятиями по выпуску:

резиновых и пластмассовых изделий (объем инвестиций – 0,4 млрд. рублей, доля в обрабатывающих производствах – 20,1%, ИФО – 183,1%);

химических веществ и химических продуктов (0,2 млрд. рублей, 11,5%, 113,9%);

лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (0,2 млрд. рублей, 11,4%, 824,1%).

Наибольшее сокращение инвестиций произошло в строительной отрасли (общий объем инвестиций по разделу 12,0 млн. рублей) сокращение инвестиций на 52,1 млн. рублей (ИФО – 18,2%). В обрабатывающих производствах наибольшее сокращение инвестиций у деревообрабатывающих предприятий (объем инвестиций – 172,3 млн. рублей, сокращение – на 526,4 млн. рублей, ИФО – 23,8%).

Источниками финансирования инвестиций по результатам 1 квартала 2019 года на 58,9% являются собственные средства предприятий (3,4 млрд. рублей). Наибольшие инвестиционные вложения за счет собственных средств произведены обрабатывающими (46,4% в общем объеме собственных средств) и сельскохозяйственными предприятиями региона (24,1%).

Объем привлеченных средств составляет 2,3 млрд. рублей. Наибольшее привлечение средств осуществлено обрабатывающими предприятиями (29,8% в общем объеме привлеченных средств), строительными организациями (21,0%) и сельхозтоваропроизводителями (15,5%).

В общем объеме привлеченных средств 30,1% занимают заемные средства (кредиты банков, других организаций) и 19,3% составляют бюджетные средства. При этом средства федерального бюджета составляют 266,4 млн. рублей или 59,1% в общем объеме бюджетных средств. Наибольшие суммы бюджетных средств привлечено в сферу государственное управление (27,6%), образование (23,8%) и здравоохранение (22,9%). Также следует отметить наличие инвестиций из-за рубежа – 0,1% в общем объеме привлеченных средств.

Произведенные в 1 квартале 2019 года инвестиции вложены в:

машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь (2,6 млрд. рублей и 46,3% в общем объеме инвестиций). Наибольшие инвестиционные вложения у обрабатывающих производств – 55,9%;

здания (кроме жилых) и сооружения (1,6 млрд. рублей и 29,0%). Наибольшие инвестиционные вложения также у обрабатывающих производств – 30,3%;

жилые здания и помещения (0,8 млрд. рублей и 14,7%).

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь-май 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года составил 104,7%, в том числе на продовольственные товары – 104,9%, на непродовольственные товары – 103,9%, на услуги – 105,6%.

В мае 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года цены на товары и услуги увеличились на 1,5%.

В мае 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года значительно все подорожали: капуста белокочанная в 2,5 раза, лук репчатый в 2 раза, свекла столовая – на 84,8%, морковь – на 68,4%, лимоны – на 42,7%.

В мае 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года подешевели: яйца куриные – на 29,9%, апельсины – на 25,4%, огурцы свежие – на 21,5%, окорочка куриный – на 11,1%, куры охлажденные и мороженые – на 9,71%.

Индекс потребительских цен на услуги в мае 2019 года по сравнению с декабрем 2018 года составил 101,8%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в мае 2019 года составила 3875,9 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2018 года на 7,4%.

Индексы цен и тарифов на конец периода

Наименование показателя	май 2019 года в % к декабрю 2018 года	май 2019 года в % к маю 2018 года
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	99,9	105,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99	106,8
Индекс цен строительной продукции	102,8	107,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101,5	101,5

Транспорт

Организациями транспорта и индивидуальными предпринимателями, занимающимися коммерческими грузовыми перевозками, в январе-мае 2019 года было перевезено 3319,6 тыс. тонн грузов, что на 6,9% меньше, чем в январе-мае 2018 года. Грузооборот составил 233,3 млн. тонно-километров и уменьшился на 4,7% относительно аналогичного периода 2018 года.

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

В январе-апреле 2019 года по кругу крупных и средних организаций получен положительный сальдированный **финансовый результат** в размере 4823,2 млн. рублей, что на 51,3% больше значения показателя за аналогичный период 2018 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 6243,5 млн. рублей, что на 20,7% больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 68,5%.

За январь-апрель 2019 года общая **сумма убытка** убыточных крупных и средних предприятий (без организаций с численностью работников не более 15 человек) составила 1420,3 млн. рублей, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года убыток уменьшился на 28,4%. Удельный вес убыточных организаций составил 31,5% от общего числа наблюдаемых предприятий.

Социальная сфера

Уровень жизни населения

По итогам января - апреле 2019 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника составила 28180 рублей и увеличилась по сравнению с 2018 годом на 6,9%. Реальная заработная плата составила 101,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2019 года составила 37,1 млн. рублей, и по сравнению с задолженностью на 1 мая 2019 года уменьшилась на 0,5%. Задолженность по заработной плате в государственных и муниципальных бюджетных учреждениях отсутствует.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения Кировской области в январе-марте 2019 года сложились в размере 20586 рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 5,3%.

Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 июня 2019 года составила 11,6 тыс. человек.

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

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 июня 2019 года увеличился на 0,3 п.п. относительно уровня безработицы на 1 января 2019 года (1,12 ЭАН) и составил 1,42% экономически активного населения.

Демография

В январе-апреле 2019 года численность родившихся уменьшилась на 10,6% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года и составила 3699 человек. Численность умерших уменьшилась на 5% и составила 6315 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-апреле 2018 года – в 1,6 раза).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения в январе-апреле 2019 года увеличилась на 4,3% и составила 2616 человек.

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

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

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

Таблица 9.2.1 - Классификация рынков недвижимости

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

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

Для объекта - Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м

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

Оцениваемый объект можно отнести к производственно-складскому сегменту недвижимости, в частности сооружения.

Качество передаваемых прав – собственность.

Для объекта - Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44

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

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

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

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Запрещается приватизация земельных участков в пределах

береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. На земельном рынке товаром выступает право собственности или право аренды государственных, муниципальных и частных участков земли под застройку для садово-огородных и дачных участков и для сельскохозяйственных угодий».

Объект оценки - земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44 - является объектом недвижимости. Поэтому далее приводится анализ рынка недвижимости в части «земельные участки».

Оцениваемый земельный участок имеют разрешенное использование по документу – промышленная зона. Соответственно, земельный участок относится к рынку земельных участков коммерческого назначения, предназначенных для производственно-складской застройки.

В настоящем отчете оцениваемый объект недвижимого имущества можно классифицировать так:

Таблица 9.2.2. Классификация объекта оценки и Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

По виду объекта	земельный участок
Категория земель:	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	промышленная зона
Сегмент рынка	рынок земельных участков коммерческого назначения, предназначенных для производственно-складской застройки
Оцениваемые имущественные права	право собственности
Форма собственности	частная собственность

Следовательно, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка необходимо проанализировать рынок земельных участков, расположенных в населенных пунктах Кировской области, относящихся к рынку земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственно-складского назначения.

Для объекта - Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170

Объект незавершенного строительства при введении в эксплуатации предполагал использование в качестве производственно-складского объекта. Но так как степень готовности 69%, здание не может использоваться – для определения рыночной стоимости необходимо проанализировать рынок объектов незавершенного строительства, предполагающих производственно-складское использование.

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

Для объекта - Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м

Рынок купли-продажи и аренды оцениваемого имущества не развит.

Таким образом, оценщику не удалось выявить предложений к продаже, данных о ценах сделок имущества, аналогичного оцениваемому. Информация о сделках/предложениях продажи имущества в доступных источниках отсутствует.

Для объекта - Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44

Объектом оценки является земельный участок, расположенный в Советском районе Кировской области. В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников (использовались интернет ресурсы www.nppn.ru, www.investorkirov.ru, <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <http://rekirov.ru/> и другие) были выявлены единичные предложения к продаже сопоставимых по месторасположению земельных участков, относящихся к тем же сегментам рынка, что и оцениваемые земельные участки. В соответствии с ФСО № 7 (раздел V, п.11, пп. б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта), оценщиком принято решение расширить географию исследования рынка земельных участков. Поэтому были проанализированы предложения продажи земельных участков, расположенных в населенных пунктах Кировской области, актуальные на дату оценки.

Оценщик составил выборку земельных участков, предлагаемых как на правах собственности, так и на правах аренды, которые могли бы быть использованы в качестве ориентиров стоимости для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 9.3.1. Выборка земельных участков для анализа ценовой информации, относящихся к рынку земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственно-складского назначения

№ п/п	Ссылка	Дата	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м
1	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kirov-1239038665	Апрель 2019	Кировская обл., Слободской р-н	Промназначен ие	19 000	525 000	27,63
2	https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1312000139	Июль 2019	Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н, д. Бессолки	Промназначен ие	40 028	500 000	12,49
3	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyatskie_polyany-256861943	Апрель 2019	Кировская обл., Вятскополянский р-н, г. Вятские Поляны, ул. Герцена	Промназначен ие	3 000	100 000	33,33
4	https://www.avito.ru/vahrushi/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1275100346	Июль 2019	Кировская обл., Слободской р-н, д. Шунки	Промназначен ие	9 000	150 000	16,67
5	https://www.avito.ru/svecha/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_promnaznacheniya_552807946	Июль 2019	Кировская обл., Свечинский р-н, пгт. Свеча	Для производственных целей, размещения промышленных объектов	6 770	100 000	14,77
6	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vahrushi-179681654	Апрель 2019	Кировская обл., Слободской р-н, д. Осинцы	Промназначен ие	100 000	900 000	9,00
7	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kilmez/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1496881681	Июль 2019	Кировская обл., Кильмезский р-н	Промназначен ие	4 000	500 000	125,00
8	https://www.avito.ru/vahrushi/zemelnye_uchastki/uchastok_7.12_ga_promnaznacheniya_1248578596	Июнь 2019	Кировская обл., Слободской р-н	Для строительства кафе и автостоянки	71 243	2 000 000	28,07
Среднее значение							34,13

Объект оценки относится к рынку земельных участков в ценовом диапазоне от 9,0 до 125,0 рублей за кв.м. Среднее значение удельной стоимости составляет 34,13 руб./кв.м.

Для объекта - Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170

Рынок объектов незавершенного строительства на территории Кировской области не развит. Таким образом, оценщику не удалось выявить предложений к продаже, данных о ценах сделок имущества, аналогичного оцениваемому. Информация о сделках/предложениях продажи имущества в доступных источниках отсутствует.

9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов²²

Для объекта - Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м

²² пп.г п.11 ФСО №7

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 Кировской области.

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 Кировской области 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, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7.Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа на 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.

Для объекта - Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящей работе, был проведен анализ коммерческих предложений к продаже земельных участков. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик земельных участков можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка. Наиболее часто указываются следующие характеристики: разрешенное использование, общая площадь и адрес земельного участка, степень его освоенности, качество прав на

земельный участок (право собственности, право аренды), наличие и возможность подведения инженерных коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков.

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

Далее ниже по тексту для описания основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов использовались «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, в которых приведены усредненные корректировки по основным ценообразующим факторам.

Качество передаваемых прав.

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

В «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 72-78 приведены значения усредненных коэффициентов на качество передаваемых прав по различным земельным участкам с привязкой к их назначению.

Таблица 9.4.1. Качество передаваемых прав для земельных участков под индустриальную застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,83

Матрица коэффициентов

Цены земельных участков под индустриальную застройку		Аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Объект оценки	Собственность	1,00	1,19	1,33
	Долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	Краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

- 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.

Условия рынка

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

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

Скидки на торг

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

В «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 279-280 приведены значения усредненных скидок на торг для неактивного рынка по различным земельным участкам с привязкой к их назначению. Стоит отметить, что

представленные ниже в таблице значения скидок на торг характерны для всех городов и регионов России, в т.ч. и Кировской области.

Таблица 9.4.3. Рекомендуемые значения скидок на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	27,0%

Местоположение объекта.

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

Статус населенного пункта. На стоимость недвижимости влияет развитость экономики района в целом, так недвижимость в р-не с развитой промышленностью будет дороже, чем в районе только с сельским хозяйством. Зоны в пределах области делятся на несколько типов:

I – Областной центр;

II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;

III – Райцентры с развитой промышленностью;

IV – Райцентры сельскохозяйственных районов;

V – Прочие населенные пункты.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 80-83.

Таблица 9.4.4. Изменение стоимости в зависимости от расположения объекта для земельных участков под индустриальную застройку

Индустриальная застройка		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
	II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
	III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
	IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
	V	0,51	0,50	0,71	0,85	1,00

Помимо критерия «статус населенного пункта» на стоимость предложения продажи большое влияние оказывает *местонахождение в пределах города*. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Корректировку вносим согласно «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 188-193.

I – Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города);

II – Центры административных районов города, зоны точечной застройки;

III – Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы;

IV – Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки;

V – Окраины городов, промзоны;

VI – Районы крупных автомагистралей города.

Таблица 9.4.5. Изменение стоимости в зависимости от расположения объекта для земельных участков под индустриальную застройку

Индустриальная застройка		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

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

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

Физические характеристики:

Площадь объекта.

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 97-107.

Таблица 9.4.6. Корректировка на площадь для земельных участков под индустриальную застройку
Земельные участки под индустриальную застройку. Усредненные данные по России

Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1-2,5	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	2,5-5	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	5-10	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

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

Вид использования и (или) зонирование

Целевое назначение и разрешенное использование являются важными характеристиками недвижимости²³.

Целевое назначение земель – установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Разрешенное использование земельного участка – использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Разрешенное использование земельного участка устанавливается на основе зонирования земель (ПЗЗ – правила землепользования и зонирования), градостроительной и землеустроительной документации.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию (земли населенных пунктов) и вид разрешенного использования (предусматривающее размещение объектов производственно-складского назначения).

Экономические характеристики

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

Наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения)

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 160-168.

²³ А.Г.Грязнова, М.А.Федотова «Оценка недвижимости», М., «Финансы и кредит», 2004г.

Таблица 9.4.7. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29

Ликвидность земельного участка

Ликвидность – способность объекта быть достаточно быстро реализованным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для собственника. На рынке недвижимости условно существует три вида ликвидности. Это высокая, средняя и низкая ликвидности. Высокая ликвидность подразумевает быструю продажу объекта. Средняя ликвидность связана с более длительными сроками продажи объекта. А минимальный показатель ликвидности больше относится к сложным объектам, которые не так просто продать и на которые практически нет спроса.

Для объекта - Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170

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

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

Качество передаваемых прав.

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

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

Условия рынка

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

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

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

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 301-303.

Таблица 9.4.8. Отличие цены предложения от цены сделки для цен предложения продажи

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

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

Местоположение объекта.

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

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

Зоны в пределах области делятся на несколько типов:

- I – Областной центр;
- II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- III – Райцентры с развитой промышленностью;
- IV – Райцентры сельскохозяйственных районов;
- V – Прочие населенные пункты.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 81-84.

Таблица 9.4.9. Изменение стоимости в зависимости от расположения объекта

	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,21	1,36	1,63	2,01
II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

Помимо критерия «статус населенного пункта» на стоимость предложения продажи большое влияние оказывает *местонахождение в пределах населенного пункта*. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Корректировку вносим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 143-146.

I – Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города);

II – Центры административных районов города;

III – Спальные микрорайоны высотной застройки;

IV – Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки;

V – Районы вокруг крупных промпредприятий;

VI – Районы крупных автомагистралей города.

Таблица 9.4.10. Изменение стоимости в зависимости от местоположения

Цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

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

Ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта 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.

Ограниченность доступа к объекту. Производственно-складские объекты, расположенные на закрытой территории ценятся меньше, чем имеющие свободный доступ. Поэтому стоимость для них ниже, чем для объектов со свободным доступом.

Корректировку принимаем согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 163-164.

Таблица 9.4.11. Рекомендуемые значения корректировки на доступ к объекту

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92

Физические характеристики:

Площадь объекта.

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 171-177.

Таблица 9.4.12. Площадь объектов

Усредненные данные по России							
Площадь, кв.м		Аналог					
		0 - 300	300 - 500	500 – 1000	1000 - 5000	5000 - 10000	Более 10000
Объект оценки	0 - 300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500 – 1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000 - 5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000 - 10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	Более 10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 201-205.

Таблица 9.4.13. Рекомендуемые значения корректировки на материал стен

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 206-210.

Таблица 9.4.14. Корректировка на этаж расположения

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

Матрица коэффициентов

Города с численностью до 500 тыс. чел.

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

Физическое состояние. Чем лучше физическое состояние, тем дороже объект недвижимости.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 226-229.

Таблица 9.4.15. Корректировка на физическое состояние

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

Матрица коэффициентов

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовлетворительное	0,81	1,00	1,42
	неудовлетворительное	0,57	0,71	1,00

Тип объекта.

Согласно информации в объявлениях часть предложений продажи зданий или помещений производственно-складского назначения включает в себя помимо стоимости самого объекта капитального строительства стоимость земельного участка, на котором расположен объект, либо долю земельного участка, если на нем расположен комплекс зданий, или предлагается к продаже помещение.

Ниже приведена сводная таблица возможных долей в стоимости объектов недвижимости, разделённая по группам (видам использования недвижимости). Указанное разделение применяется в кадастровой оценке. Таблица принимается на основании статьи Бойко А.Ю. «Единый объект и его части - земельный участок, объект капитального строительства».

Таблица 9.4.16. Доля земельного участка в составе ОКС

Группа	Доля ЗУ	Доля ОКС	Доля прочего	
			Благоустройство, внешние сети и т.п.	Меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа	10-25%	60-70%	0-35%	

Группа	Доля ЗУ	Доля ОКС	Доля прочего	
			Благоустройство, внешние сети и т.п.	Меблировка, доля бизнеса и т.п.
Многоквартирное жильё				
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малоэтажное жильё, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки	20-30%	50-70%	10-30%	-
5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-20%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

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

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

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

Корректировку применяют согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 242-247.

Таблица 9.4.17. Корректировка на функциональное назначение объекта

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,30

Матрица коэффициентов

Цены производственно-складских объектов		Объект оценки				
		Универсальный объект	Высоко-классный объект	Под пищевое производство	Сельхоз назначения	Придорожный сервис
Аналог	Универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	Высоко-	0,82	1,00	1,00	0,64	1,00

Цены производственно-складских объектов	Объект оценки					
	Универсальный объект	Высоко-классный объект	Под пищевое производство	Сельхоз назначения	Придорожный сервис	
	классный объект					
	Под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	Сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	Придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

Наличие инженерных коммуникаций. Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций существенно влияет на стоимость (величину арендной ставки) объектов недвижимости. Так производственно-складские объекты с газопроводом, канализацией и др. инженерными сетями сдаются значительно дороже, чем аналогичные без них.

Корректировку применяют согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Л. А. Лейфера, стр. 196-200.

Таблица 9.4.18. Корректировка на наличие отопления

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Срок экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

В качестве показателя ликвидности рынка может использоваться среднее время экспозиции.

Факторы, влияющие на ликвидность:

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

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:²⁴

Таблица 9.4.19. Ликвидность недвижимого имущества

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

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПО СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ²⁵

²⁴ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011г. (<http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm>)

²⁵ Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утв. Решение комитета по оценочной деятельности АБСЗ от 05.06.2015г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты относятся к рынку производственно-складских объектов. Вторичный рынок сооружений и объектов незавершенного строительства не развит.

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

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

РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По мнению Оценщика, наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование объектов оценки в соответствии с их разрешенным использованием и назначением.

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

11.1 Основные этапы проведения процесса оценки

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

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

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

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

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

11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов²⁶

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

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

Для сооружения и объекта незавершенного строительства

Сравнительный подход

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:²⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

²⁶ пп.и п.8 ФСО №3

²⁷ П.22 ФСО №7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация о ценах сделок или предложений, и их достаточное количество (развитый рынок).

На момент проведения оценки оценщик не обнаружил предложения к продаже.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об отказе от сравнительного подхода в своих расчётах по данным объектам оценки.

Доходный подход

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Последовательность определения стоимости Объекта оценки, в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться:²⁸

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

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

Применение метода прямой капитализации возможно со следующими допущениями:

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

Преимущества метода прямой капитализации:

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

²⁸ пп.б п.23 ФСО №7

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

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

Выбор метода капитализации по расчетным моделям обоснован следующими причинами:

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

Затратный подход

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

Как указывалось выше, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний²⁹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки³⁰.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения³¹:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

²⁹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», п. 18

³⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», п. 19

³¹ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», п. 24

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{об} = 3В - И_n + C_{зем.уч.}$$

где:

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$3В$ – затраты на воспроизводство (замещение);

$И_n$ – накопленный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$ – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Накопленный износ объекта оценки определяется по формуле:

$$И_n = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{функц}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{экон}}{100} \right)$$

где:

$И_{физ}$ – физический износ, %;

$И_{функц}$ – функциональное устаревание, %;

$И_{экон}$ – экономическое устаревание, %.

Физический износ – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния, может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к

введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

При расчете затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения **объекта недвижимого имущества**, возможно применение четырех методов:

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

Поэлементный метод оценки зданий (сооружений) заключается в определении стоимости всего объекта исходя из поэлементных затрат (на фундамент, стены, кровлю и пр.).

Сметный метод оценки зданий (сооружений) заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь, то есть производится расчет стоимости нового строительства. Это наиболее сложный метод определения суммы затрат на воспроизводство объекта.

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.

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.

В данном отчете Оценщик принял решение применить метод сравнительной единицы, как единственно возможный и логически применимый.

Для земельного участка

Сравнительный подход

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

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

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

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22б ФСО №7).

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (п.22в ФСО №7).

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22г ФСО №7).

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В соотв. с пп. е) п. 22 ФСО №7: Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

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

Таблица 11.2.2. Общий перечень основных ценообразующих факторов, значимых для земельных участков и использованных оценщиком

Группа факторов	Элементы сравнения
1. Качество передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав	1.1. наличие сервитутов и общественных обременений 1.2. качество прав на земельный участок
2. Условия рынка	2.1. отличие цены предложения от цены сделки 2.2. дата продажи, предложения
3. Местоположение	3.1. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения (территории области) 3.2. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 3.3. Качество ближайшего окружения (тип застройки)
4. Физические характеристики	4.1. Площадь участка;
5. Категория земель	5.1. земли сельскохозяйственного назначения; 5.2. земли населенных пунктов; 5.3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 5.4. земли особо охраняемых территорий и объектов; 5.5. земли лесного фонда; 5.6. земли водного фонда; 5.7. земли запаса

6. Разрешенное использование	В зависимости от категории земель
7. Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)	7.1. Доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей; условия подключения к ним); 7.2. Объекты социальной инфраструктуры
8. Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка или права аренды земельного участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного времени эксплуатации. Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

$$\text{Стоимость земли} = \text{Доход} / \text{Коэффициент капитализации}$$

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

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

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

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

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

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

Метод остатка для земли

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода при определении стоимости земельного участка.

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики считают корректным отказаться от применения затратного подхода по причине:

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

11.3 Последовательность определения стоимости объектов 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:

$$ЗЗ(ЗВ) = И_{п} + И_{к} + П_{п}$$

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

$И_{п}$ – прямые издержки на строительство, в рублях;

$И_{к}$ – косвенные издержки на строительство, в рублях;

$П_{п}$ – прибыль предпринимателя (девелопера), в рублях.

Прямые издержки ($И_{п}$) – 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 ($И_{к}$) – 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 ($П_{п}$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект³².

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

³² Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151.

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 здания, сооружения, строительно-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 или аналогичного объекта, которая включает в себя величину затрат на производство, продажу, предпринимательскую прибыль и налоговые платежи (НДС).

Для объекта - Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.

В качестве аналогов для расчета восстановительной стоимости принят объект-аналог, имеющий сопоставимые технические характеристики и функциональное назначение.

В состав объекта оценки входит линия электропередач.

Величина затрат на замещение линий электропередач принимается на основании «Справочника КО-ИНВЕСТ. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», стр. 238. Стоимость замещения 1 км линий электропередач и освещения составляет 124 424 руб./км по состоянию на 01 января 2014 года.

ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ (АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОВОД), НАПРЯЖЕНИЕ 380/220 В					КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.10.007.0001 Марка и сечение провода А-16				руб на 1 км	75 752
ИЗ.10.007.0002 Марка и сечение провода А-25				руб на 1 км	86 365
ИЗ.10.007.0003 Марка и сечение провода А-35				руб на 1 км	98 807
ИЗ.10.007.0004 Марка и сечение провода А-50				руб на 1 км	124 424
ИЗ.10.007.0005 Марка и сечение провода А-70				руб на 1 км	148 211
ИЗ.10.007.0006 Марка и сечение провода А-95				руб на 1 км	178 219

Рисунок 11.3.1. Данные справочника "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 238

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

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для сооружений 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-14, региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,813.

Экономические районы, края, области	нерудных и бетона	монолитного железобет.	сборного железобет.	конструкц. стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустрой- ства при- легающей территории
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
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
Северо-Западный район								
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
Центральный район								
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
Волго-Вятский район								
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

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/							
	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 ---	5,01
	5,30	5,88	5,74	5,50	6,14	6,20		

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

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 6,53	6,75 7,05	6,42 6,77	7,48 7,55	6,92 7,26	7,23 7,21	7,61 7,33	6,53 5,65	6,56 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 км высоковольтной линии представлен в таблице ниже.

Таблица 11.3.1. Расчет замещения 1 км высоковольтной линии

№ п/п	Наименование	Примечание/расчет	Высоковольтная линия
1	Стоимость 1 км без НДС по справочнику КО-ИНВЕСТ	Справочные данные	124 424
2	Индекс перевода цен Московской области к Кировской области	Справочные данные	0,813
3	Стоимость замещения, руб.	п. 1*п.2	101 157
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 объекта, руб.	п.3/п.4 * п.5	121 354
7	Стоимость замещения с НДС, руб.	п. 6* 1,20	145 625

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 11.3.2. 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

Таблица 11.3.3. Расчет износа методом экспертизы состояния

№ п/п	Наименование объекта	Состояние	Процент физического износа
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м	удовлетворительное	50

Расчет неустраняемого физического износа

Таблица 11.3.4. Расчет неустраняемого физического износа

№ п/п	Наименование	ШЭО	Вес	Общий износ
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м	50	1	50

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 неустраняемое. Принцип расчета устранимого функционального устаревания – оценка издержек на его устранение. Принцип расчета неустраняемого 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 – это снижение стоимости объекта недвижимости, сооружений в результате действия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов. В этой связи оно, как правило, одинаково воздействует как на стоимость земли как и на стоимость улучшений. Этот вид устаревания практически не поддается устранению. Внешнее устаревание может быть временным (например, перенасыщенный рынок) или постоянным (например, близость к экологически неблагополучному району).

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

- отсутствие спроса на рынке (макс 20%)
- прекращение выпуска запасных частей (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 30,0% (см. таблицу ниже) (в т.ч. – отсутствие спроса на рынке на данное имущество 20%, проведенный капитальный ремонт 10%).

Определение величины стоимости объектов оценки с учетом накопленного износа

Стоимость оцениваемых объектов по затратному подходу с учетом накопленного износа определяется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

Таблица 11.3.5. Расчет стоимости объекта по затратному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Длина, км	Стоимость приобретения за 1 ед.	Физический износ	Функциональный износ	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Затраты на замещение, руб.	Рыночная стоимость с учетом износа
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м	0,380	145 625,00	50	0	30	65	55 337,50	19 368

Для объекта - Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.

В качестве аналогов для расчета восстановительной стоимости принят аналогичный объект-аналог, имеющий сопоставимые технические характеристики и функциональное назначение. Объект незавершенного строительства состоит из двух частей: здание из металлоконструкций и железобетонный склад.

На первом этапе производится расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости. Объект недвижимости условно считаем завершенным строителством.

Величина затрат на замещение здания из металлоконструкций принимается на основании «Справочника КО-ИНВЕСТ. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», стр. 104. Стоимость замещения 1 кв.м здания составляет 1 980,0 руб./куб.м по состоянию на 01 января 2014 года.

СКЛАД ЗАПЧАСТЕЙ И МАТЕРИАЛОВ БАЗЫ СЕЛЬСТРОЙИНДУСТРИИ										Этажность: 1 • Высота, м: 13,4		КС-6							
ОПИСАНИЕ:										КАРКАС — Легкие металлические конструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Из металлических утепленных панелей ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Стальной профлист КРОВЛЯ — Четыре слоя рулонная, плоская ПРОЕМЫ — Окна и ворота — металлические. Двери — деревянные ПОЛЫ — Мозаичные / цементные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая штукатурка / водоразбавляемая окраска									
Одноэтажное здание Высота 9,6 м до низа ферм																			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																			
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный																			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.11.000.0040										67340		5460		Econot		руб на 1 м³		1 980	
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ, ПЛОСКОСТИ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.11.000.0040	255,41 12,90%	466,76 23,57%	256,51 12,96%	387,98 19,60%	33,78 1,77%		45,71 2,37%	185,09 9,35%	11,56 0,58%	21,48 1,08%	256,89 12,97%	16,34 0,83%	18,17 0,92%	13,77 0,70%		10,46 0,53%	1979,92 100,00%		

Рисунок 11.3.5. Данные справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 105

Величина затрат на замещение железобетонного здания принимается на основании «Справочника КО-ИНВЕСТ. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», стр. 57. Стоимость замещения 1 кв.м здания составляет 1 528,0 руб./куб.м по состоянию на 01 января 2014 года.

СКЛАД ОБОРУДОВАНИЯ И МАТЕРИАЛОВ ЗАВОДА ТРАКТОРНЫХ ГИДРОАГРЕГАТОВ *										Этажность: 1 • Высота, м: 12		КС-1						
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:								
Этажность преобладающей части здания — 1 Средняя высота здания (этажа), м — 12 Длина, м — 96 Ширина, м — 48 Преобладающий пролет, м — 24 Грузоподъемность кранов, т — 10										ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный КАРКАС — Колонны железобетонные, фермы и прогоны металлические СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / железобетонные / асбестоцементные Площадь наружных стен, м ² — 2280 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м ² — 290 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбестоцементные панели / железобетонные ПРОЕМЫ — Площадь окон, м ² — 390								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.04.000.0017										53930	4610	Економ	руб на 1 м ³	1 528				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСНОВНЫЕ РАБОТЫ, ПЛОСКОСТИ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.04.000.0017	365,44 23,92%	272,96 17,87%	39,75 2,60%	3,06 0,20%	61,08 4,00%	30,53 2,00%		13,81 0,90%	233,38 15,27%	14,84 0,97%	431,80 28,26%		6,15 0,40%	3,06 0,20%	45,89 3,00%	6,15 0,40%	1527,88 100,00%	

Рисунок 11.3.6. Данные справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 57

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

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для сооружений осуществляется на основании региональных коэффициентов стоимости строительства справочника оценщика "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года. Объекты относятся к конструктивным системам КС-6 и КС-1, региональные коэффициенты стоимости строительства составляют 0,824 и 0,901 соответственно.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ											
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:											
	кирпича	мелкие стеновые ленточные и сло- истые блоки	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	древесины					
				с несущими конструкциями преимущественно из:								
				железобет. и стали	железобет. и стали		древесины	железобетона		стали	стали и желе- зобетона	древесины
								в бескарк. системах	в каркасн. системах			
Класс конструктивных систем												
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7					
Северный район												
Республика Карелия *	0,965	0,889	0,913	0,905	0,935	0,953	0,959	1,009				
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,107	0,981	1,048	0,949	1,009	1,035	1,027	1,077				
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,349	1,196	1,277	1,157	1,230	1,262	1,253	1,313				
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,157	1,003	1,120	1,164	1,063	1,080	1,076	1,245				
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,408	1,220	1,363	1,416	1,293	1,315	1,309	1,515				
Вологодская область	0,901	0,796	0,834	0,890	0,840	0,870	0,863	0,870				
Мурманская область *	1,216	1,129	1,227	1,091	1,169	1,201	1,194	1,218				
Северо-Западный район												
г.Санкт-Петербург	0,983	0,929	0,975	0,887	0,955	0,976	0,961	0,964				
Ленинградская область	1,018	0,984	1,067	0,902	1,019	1,061	1,051	1,015				
Новгородская область	0,932	0,883	0,907	0,875	0,898	0,944	0,920	0,948				
Псковская область	0,773	0,708	0,684	0,789	0,714	0,742	0,728	0,782				
Центральный район												
Брянская область	0,826	0,811	0,775	0,843	0,804	0,833	0,824	0,796				
Владимирская область	0,771	0,747	0,682	0,737	0,723	0,786	0,742	0,802				
Ивановская область	0,849	0,794	0,758	0,869	0,789	0,824	0,792	0,842				
Калужская область	0,891	0,789	0,813	0,811	0,810	0,838	0,820	0,863				
Костромская область	0,783	0,704	0,694	0,745	0,726	0,755	0,730	0,772				
г.Москва	1,282	1,299	1,458	1,156	1,349	1,342	1,366	1,298				
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				
Орловская область	0,884	0,903	0,888	0,790	0,888	0,921	0,892	0,890				
Рязанская область	0,807	0,728	0,719	0,840	0,759	0,798	0,760	0,771				
Смоленская область	0,857	0,817	0,836	0,892	0,866	0,877	0,876	0,870				
Тверская область	0,873	0,832	0,854	0,854	0,863	0,891	0,891	0,894				
Тульская область	0,852	0,796	0,794	0,911	0,824	0,864	0,852	0,821				
Ярославская область	0,835	0,775	0,759	0,786	0,782	0,820	0,808	0,815				
Волго-Вятский район												
Республика Марий Эл	0,852	0,730	0,747	0,820	0,758	0,798	0,777	0,790				
Республика Мордовия	0,766	0,701	0,682	0,821	0,721	0,765	0,756	0,772				
Чувашская Республика	0,958	0,860	0,929	0,906	0,920	0,917	0,937	0,963				
Кировская область	0,901	0,766	0,774	0,840	0,795	0,830	0,824	0,849				
Нижегородская область	0,836	0,763	0,727	0,794	0,736	0,800	0,778	0,813				

Рисунок 11.3.7. Данные справочника оценщика "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", стр. 352

Переход уровня цен Кировской области 2019 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

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/							
	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 ---	5,01
	5,30	5,88	5,74	5,50	6,14	6,20		

Рисунок 11.3.8. 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 ТЕР-2001 года для Кировской области составляет 7,21.

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 11.3.9. 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>

Определение величины накопленного износа объекта оценки.

Объекты, под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение затрат на воспроизводство (замещение) объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и экономического устаревания, или комбинации этих источников.

В зависимости от факторов снижения стоимости, различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Функциональное устаревание – это уменьшение стоимости объекта в результате несоответствия его параметров современным рыночным стандартам и требованиям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Функциональное устаревание обусловлено устареванием используемых компоновочных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д.

Если при оценке применяются затраты на замещение, то некоторые формы функционального устаревания автоматически исключаются.

Экономическое устаревание – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Экономическое устаревание связано, например, с изменениями экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого объекта, и как следствие этого изменить его рыночную стоимость.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности, экономическое устаревание связано с окружающей обстановкой.

В данном Отчете износ определяется как снижение затрат на замещение вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату проведения оценки.

Основными методами определения величины накопленного износа являются: метод разбивания, метод срока жизни, метод сравнимых продаж.

Метод разбивания – заключается в определении отдельно трех видов износа с разделением физического и функционального на устранимые и неустраиваемые типы.

Физический износ проявляется в ухудшении физических свойств объекта с течением времени, в потере элементами строения первоначальных технических и эксплуатационных свойств. Физический износ вызван неправильной эксплуатацией, физическим и химическим воздействием.

При оценке физического износа учитывают, что элементы здания разделяются на две категории:

- 1) долговременные: стены, перекрытия, фундаменты;
- 2) быстроизнашиваемые – элементы со сроком службы меньше срока экономической жизни здания: крыши, трубы, окраска.

Износ каждого элемента объекта оценивают отдельно. Процент износа определяется в результате осмотра и переводится в денежное выражение методом умножения процента износа на стоимость воспроизводства каждого элемента с учетом косвенных затрат на строительство. Функциональный износ может возникнуть, если объект не будет соответствовать современным функциональным требованиям или из-за неэффективной планировки здания, плохого дизайна.

Метод срока жизни базируется на определении накопленного износа в результате непосредственного осмотра строений. Если износ определяется таким методом, то используется ряд основных понятий: срок экономической жизни, хронологический и эффективный возраст.

Срок экономической жизни – промежуток времени, в течение которого объект можно использовать и получать прибыль, вклад улучшений в стоимость земельного участка больше нуля.

Хронологический возраст – фактический возраст здания, т. е. количество лет, прошедших со дня постройки. Эффективный возраст – возраст здания, определяемый исходя из его внешнего вида.

Метод сравнимых продаж заключается в определении износа в результате анализа рыночных данных о текущих сопоставимых продажах.

С течением времени стоимость недвижимости может уменьшаться, тогда при оценке объекта на основе затратного подхода учитываются затраты на возможное новое строительство, накопленный строением износ.

Выбор метода. Метод срока жизни является укрупненным и не учитывает ремонтных работ отдельных элементов объекта оценки. Для применения метода сравнимых продаж отсутствует достаточное количество информации по годам постройки объектов, выставленных на продажу. Таким образом, учитывая вышеприведенные недостатки методов, Оценщиком было принято решение в рамках настоящего Отчета определять накопленный износ методом разбиения, более подробно рассматривающим объект оценки и предусматривающим раздельное проведение расчетов по видам износа: физического, функционального и внешнего с их последующим суммированием, с учетом взаимного влияния факторов.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_{\text{накопл}} = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функ}}) \times (1 - И_{\text{вн}}),$$

где:

$И_{\text{накопл}}$ – накопленный износ объекта оценки (%);

$И_{\text{физ}}$ – физический износ (%);

$И_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание объекта оценки (%);

$И_{\text{вн}}$ – экономическое устаревание объекта оценки (%).

Физический износ оцениваемого недвижимого имущества

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

Методы определения неустраняемого физического износа:

- Метод экспертизы технического состояния. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.
- Метод хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.
- Метод эффективного возраста. Метод по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что вместо хронологического возраста используется значение эффективного возраста. Эффективный возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий физическую наработку машины за срок ее эксплуатации.

Для объектов оценки величина физического износа принимается на основании метода хронологического возраста.

Метод хронологического возраста позволяет рассчитать физический износ, он исходит из того, что главный фактор износа – продолжительность жизни здания в сопоставлении с нормативным сроком службы. При этом допускается, что эксплуатация здания осуществлялась, и будет осуществляться далее в таком же режиме, который был предусмотрен при назначении нормативного срока службы.

Коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{\text{физ}} = T_{\text{хр}} / T_{\text{сл}},$$

где:

$T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст здания, сооружения;

$T_{\text{сл}}$ – нормативный срок службы для данного здания, сооружения.

Нормативный срок службы зданий аналогичных оцениваемому на основании источника: <https://statirelt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>, а также таблицы 8.3.5.2 Отчета принимается равным 50 лет для здания из металлоконструкций и 100 лет для железобетонного склада.

Функциональное устаревание оцениваемого недвижимого имущества

Функциональный износ вызван появлением на рынке более совершенных зданий и сооружений, падением спроса на «старые» объекты и соответственно их обесцениванием.

Конструктивные решения и технические характеристики оцениваемых зданий и сооружений отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения не имеют. Таким образом, величина функционального устаревания оцениваемого здания составляет 0%.

Экономическое устаревание оцениваемого недвижимого имущества

Экономическое устаревание обусловлено местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды.

Экономическое устаревание является неустраняемым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного объекта нерациональны.

Устаревание внешнего воздействия может быть вызвано как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка и выражаются в недоиспользовании объекта.

Недоиспользование основных средств определяется относительно нормативного уровня загрузки для конкретного типа объекта, с учетом соблюдения требований по резервированию мощностей для обеспечения безопасности и надежности функционирования производственной системы.

Экономическое устаревание не выявлено, составляет 0%.

Определение накопленного износа оцениваемого недвижимого имущества

Накопленный износ – это уменьшение затрат на замещение объекта недвижимости, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания и внешнего устаревания или комбинации этих причин, хотя большинство форм физического износа могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое обветшание имеет тенденцию к нарастанию.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - \text{физ. износ}) * (1 - \text{функц. устаревание}) * (1 - \text{эконом. устаревание})$$

Определение величины прибыли предпринимателя

Под прибылью предпринимателя в затратном подходе оценки недвижимости, подразумевается величина дохода, вознаграждения, прибыли или убытков девелопера. Иными словами прибыль предпринимателя это премия, которую планирует получить инвестор за вложение своего капитала.

Величина прибыли предпринимателя принимается равной 0%, так как объект строился для собственных нужд.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета стоимости земельного участка. Так как объект оценки незавершен строительством, необходимо восстановительную стоимость объекта оценки уменьшить в соответствии со степенью готовности здания.

Далее определяется рыночная стоимость объекта оценки с учетом износов и прибыли предпринимателя по состоянию на дату оценки.

Таблица 11.3.6. Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Примечание	Здание из металло-конструкций	Железобетонное здание
1	Площадь здания, м3(м)	Данные из Задания на оценку	120,0	648,0
2	Стоимость 1 кв.м. без НДС по справочнику КО-ИНВЕСТ	Справочные данные	1 980	1 528
3	Стоимость замещения в ценах 2014 года, руб.	п.1 * п.2	237 600	990 144
4	Индекс перевода цен Московской области к Кировской области; согласно справочнику оценщика "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ	Справочные данные	0,824	0,901
5	Стоимость замещения, руб.	п. 3*п.4	195 782	892 120
6	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 г. к ценам ТЕР-2001 г.	Справочные данные	6,01	6,01
7	Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2019 г. к ценам ТЭР-2001 г.	Справочные данные	7,21	7,21
8	Стоимость замещения здания, руб.	п.5/п.6 * п.7	234 874	1 070 247
9	Стоимость замещения здания с НДС, руб.	п. 8* 1,20	281 848	1 284 296
10	Прибыль предпринимателя	Справочные данные	0%	0%
11	Стоимость замещения здания с НДС с учетом прибыли предпринимателя, руб.	п.9 + (п.9 * п.10)	281 848	1 284 296
12	Срок службы здания, л	Справочные данные	50	100
13	Год ввода объекта в эксплуатацию, г	Данные Заказчика	-	-
14	Дата оценки, г	-	2019	2019
15	Функциональный износ (устаревание)	Расчет Оценщика	0%	0%
16	Внешнее (экономическое) устаревание	Расчет Оценщика	0%	0%
17	Физический износ здания	Расчет Оценщика	70%	35%
18	Накопленный износ	1-(1-п.15)*(1-п.16)*(1-17)	70%	35%

№ п/п	Наименование показателя	Примечание	Здание из металло- конструкций	Железобетон- ное здание
19	Стоимость частей здания с учетом физического износа, руб.	п. 11 + (п.11 * п.18)	84 555	834 793
20	Общая стоимость здания, руб.	п. 19	919 347	
21	Степень готовности объекта	Данные Заказчика	0,69	
22	Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом степени готовности	п. 20*п. 21	634 349	

11.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельного участка) в рамках сравнительного подхода³³

Порядок выполнения метода сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж)

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора единиц сравнения объектов-аналогов

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость (стр.226).³⁴

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

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

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

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

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

³³ Пп.и п.8 ФСО №3

³⁴ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

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

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

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

Оценщик в данном отчете в качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбрал 1 м² общей площади, что является типичным для данного сегмента рынка:

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

Выбор объектов аналогов

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

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

Поскольку оценщику не удалось выявить объекты с фактическими ценами сделок по аналогичным земельным участкам, расположенным в Кировской области, то в рамках данного отчета в сравнительном подходе для сравнения использовались цены предложений по земельным участкам.

В ходе исследования были выявлены сопоставимые объекты на соответствующем сегменте рынка: т.е. земельные участки схожие по целевому назначению и разрешенному использованию, передаваемым юридическим правам, со схожими физическими характеристиками и месторасположением. По итогам отбора в качестве объектов аналогов использованы три максимально сопоставимых объектов, схожих с объектом оценки по основным критериям (местоположение, категория, вариант разрешенного использования ЗУ, уровень инженерного освоения). Максимальные и минимальные значения удельной стоимости не использовались. Площадь земельных участков уточнялась.

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

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

Таблица 11.4.1. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Характеристики объектов	Единицы измерения	Объект оценки	1	2	3
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Первая группа элементов сравнения					
Качество передаваемых прав					
наличие сервитутов и общественных обременений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия рынка					
отличие цены предложения от цены сделки		-	предложение	предложение	предложение
дата продажи, предложения		11.07.2019	05.07.2019	11.04.2019	13.06.2019
Вторая группа элементов сравнения					

Характеристики объектов	Единицы измерения	Объект оценки	1	2	3
			Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение		Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур	Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н, д. Бессолки	Кировская обл., Слободской р-н	Кировская обл., Слободской р-н
<i>статус населенного пункта</i>		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>транспортная и пешеходная доступность</i>		хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)	хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)	хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)	хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)
<i>Качество ближайшего окружения (тип застройки)</i>		смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Физические характеристики					
<i>Общая площадь</i>	м²	41 258	40 028	19 000	71 243
Категория земель		земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование		промышленная зона	промназначение	промназначение	для строительства кафе и автостоянки
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Цена продажи/предложения объекта	руб.	?	500 000	525 000	2 000 000
Цена продажи/предложения объекта	руб./кв.м		12,49	27,63	28,07
Источник информации			см. Приложение (https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1312000139)	см. Приложение (https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kirov-1239038665)	см. Приложение (https://www.avito.ru/vahrushi/zemelnye_uchastki/uchastok_7.12_ga_promnaznacheniya_1248578596)

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения.

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

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

Первая группа характеристик сделок включает четыре фактора:

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

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

Последовательность действий при этом следующая:

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

Вторая группа характеристик объектов включает следующие факторы:

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

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

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

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

Последовательность действий при этом следующая:

- процентные поправки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной цене объекта-аналога.
- в произвольном порядке вносятся денежные поправки (их можно просуммировать)
- суммарную величину поправок (по абсолютной величине) можно использовать в тех случаях, когда поправки – либо все денежные, либо все процентные. Во всех остальных случаях при расчете удельных весов аналогов следует исходить из количества внесенных не нулевых поправок.

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

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

Наличие сервитутов и общественных обременений

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

Качество прав на земельный участок

Объект оценки и объекты-аналоги предполагают передачу покупателю прав собственности. Корректировка не применяется.

- ***Условия рынка***

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

Корректировка принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 279-280.

Таблица 11.4.2. Корректировка на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 27,0%

Корректировка на торг вносится в стоимость всех объектов-аналогов в размере 27% со знаком «минус», так как известна стоимость предложения продажи, рынок не развит, характерен рынок покупателя.

- дата продажи, предложения.

Корректировка не применяется, так как предложения продажи актуальны на дату оценки.

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

Таблица 11.4.3. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первая группа элементов сравнения					
Цена продажи/предложения объекта	руб.		500 000	525 000	2 000 000
Цена продажи/предложения объекта	руб./кв.м		12	28	28
Качество передаваемых прав					
наличие сервитутов и общественных обременений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12	28	28
качество прав на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		12	28	28
Условия рынка					
отличие цены предложения от цены сделки		-	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-27	-27	-27
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9	20	20
дата продажи, предложения		июл.19	июл.19	апр.19	июн.19
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9	20	20

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Статус населенного пункта.

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 80-83.

Таблица 11.4.4. Корректировка на статус населенного пункта

Индустриальная застройка		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
	II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
	III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
	IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
	V	0,51	0,50	0,71	0,85	1,00

Объекты оценки и объект-аналог № 1 расположены в населенных пунктах со статусом – прочие населенные пункты (V), объекты-аналоги № 2 и 3 – в населенных пунктах со статусом населенные пункты в

ближайшей окрестности областного центра (П). Корректировка вносится в стоимость объектов-аналогов № 2 и 3 в размере 50% $((0,50/1-1)*100\%=50\%)$ со знаком «минус».

Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Корректировку не вносим, поскольку объект оценки и аналоги сопоставимы – имеют хорошую доступность (участки имеют подъездные пути).

Ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта. Преобладающий тип застройки местоположения объекта оценки и аналогов – смешанная застройка (жилая/нежилая). Корректировку не вносим (равна нулю).

Физические характеристики.

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

Корректировка на площадь земельного участка

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 97-107.

Таблица 11.4.5. Корректировка на площадь для земельных участков под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку. Усредненные данные по России						
Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1-2,5	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	2,5-5	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	5-10	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Площадь объекта оценки и объекта-аналога в диапазоне 2,5-5 га, площадь объекта-аналога № 2 в диапазоне 1-2,5 га, площадь объекта-аналога № 3 в диапазоне 5-10 га. Корректировка вносится в стоимость объекта-аналога № 2 в размере 9% $((0,91/1-1)*100\%=-9\%)$ со знаком «минус», в стоимость объекта-аналога № 3 в размере 8% $((1,08/1-1)*100\%=8\%)$ со знаком «плюс».

Корректировка на разрешенное использование и категорию земель

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применяется.

Экономические характеристики.

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

Корректировка на наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения)

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям - к электросетям. Корректировка не применяется.

Таблица 11.4.6. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		9	20	20
Местоположение		Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур	Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н, д. Бессолки	Кировская обл., Слободской р-н	Кировская обл., Слободской р-н
статус населенного пункта		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	%		0,00%	-50,00%	-50,00%
транспортная и пешеходная доступность		хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)	хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)	хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)	хорошая (участок имеет удовлетворительные пути)

Элемент сравнения	Единиц а измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Качество ближайшего окружения (тип застройки)</i>		смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
<i>Общая площадь</i>		41258	40028	19000	71243
Корректировка	%		0,00%	-9,00%	8,00%
Категория земель		земли промышленности и, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование		промышленная зона	промназначение	промназначение	для строительства кафе и автостоянки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям	есть возможность подключения к электросетям
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		0,00%	-59,00%	-42,00%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		9	8	12

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

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

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

При значительном (разброс скорректированных цен превышает 5÷10 %) разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта.³⁵

Последовательность реализации этого метода:

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

³⁵ Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с. (стр.110)

- рассчитывается обратная по отношению к СВК величина 1/СВК;
 - полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов;

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

Таблица 11.4.7. Определение стоимости для объекта оценки

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м2		9	8	12
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-27,95	-71,05	-57,25
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	6,7	3,58	1,41	1,75
Удельный вес аналога Di	%	100,00	53,15	20,91	25,94
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м2		4,69	1,67	3,11
Стоимость объекта оценки (ЗУ), руб./кв.м	руб./м2	9,47			
Площадь объекта оценки (ЗУ), кв.м	кв.м.	41 258			
Рыночная стоимость объекта оценки (ЗУ), руб.	руб.	390 548			

Заключение о величине стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом

№	Наименование	Стоимость руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.	390 548

РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ³⁶

12.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

Таблица 12.1.1 Результаты расчетов, полученные различными подходами

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.	19 368	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование: промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.	Не применялся (мотивированный отказ)	390 548	Не применялся (мотивированный отказ)
3	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.	634 349	Не применялся (мотивированный отказ)	Не применялся (мотивированный отказ)

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
1	Высоковольтная линия 10 кВ, протяженность 380 м.	19 000
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование:	391 000

³⁶ Пп.к п.8 ФСО №3

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
	промышленная зона, общая площадь 41 258 кв.м, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:44.	
3	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3 524 кв.м., степень готовности объекта 69%, адрес объекта: Кировская обл., Советский р-н, с. Колянур. Кадастровый номер: 43:31:401101:170.	634 000
Итого:		1 044 000 (Один миллион сорок четыре тысячи рублей)

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

Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без НДС или НДС нет (в соответствии с пп. 6, 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

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

Согласно заданию на оценку к Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов оценки № 233 от 06.05.2019 г. «Возможные границы интервала стоимости не приводятся, исходя из предполагаемого использования результатов оценки «для совершения гражданско-правовых сделок и иных действий с оцениваемым объектом, в т.ч. при определении начальной цена продажи выставляемого на торги имущества должника в ходе процедуры банкротства».

РАЗДЕЛ 13 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения³⁷

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

³⁷ Требование ст.11 №135-ФЗ

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

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

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

РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVFdU9swEPwtPOQ1OtiOCXITA5O2KV8hIngvHlcbTO25JFPF

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online		Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Земельный участок		
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос		
Кадастровый номер:	43:31:401101:44	
Статус объекта:	Ранее учтенный	Проверка состояния запроса online
Дата постановки на кадастровый учет:	13.05.2006	
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Проверка электронного документа
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов	Сервис формирования квитанции
Площадь:	41258	
Единица измерения (код):	Квадратный метр	Публичная кадастровая карта
Кадастровая стоимость:	686120,54	
Дата определения стоимости:	01.01.2008	Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
Дата внесения стоимости:	30.12.2009	
Дата утверждения стоимости:	09.11.2009	Открытые данные
Адрес (местоположение):	Кировская обл, р-н Советский, с Колянур	
Дата обновления информации:	23.03.2019	
Форма собственности:		
Права и ограничения		
Право	Ограничение	
№ 43-43-10/450/2007-540 от 07.11.2007 (Собственность)	№ 43-43/010-43/010/176/2016-2027/1 от 30.12.2016 (Ипотека)	

Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVFNU9swEP0tHHKNVrFpnNzUwIQSCgVCIX3xyGKxzdiSR14

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online		Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
Объект капитального строительства		
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос		
Кадастровый номер:	43:31:401101:170	
Статус объекта:	Ранее учтенный	Проверка состояния запроса online
Дата постановки на кадастровый учет:	24.02.2014	
Площадь ОКС'а:	Не определена	Проверка электронного документа
Единица измерения (код):	Квадратный метр	Сервис формирования квитанции
Адрес (местоположение):	Кировская область, р-н Советский, с Колянур	Публичная кадастровая карта
(ОКС) Тип:	Сооружение (производственное, Завод ДСЗ-400 (2-я очередь))	Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
Дата обновления информации:	29.04.2017	
Ранее присвоенные номера		
Инвентарный номер:	7282-Н	
Кадастровый номер:	43:31:401101:0044:7282-Н/18/АГ,АГ1,АГ2,АГ3,АГ4,АГ5,АГ6,АГ7,АГ8,АГ9	
Форма собственности:		
Права и ограничения		
Право	Ограничение	
№ 43-43-10/450/2007-539 от 07.11.2007 (Собственность)	№ 43-43/010-43/010/176/2016-2026/1 от 30.12.2016 (Ипотека)	

Аналог 1

https://www.avito.ru/kirovo-chepetsk/zemelnye-uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1312000139

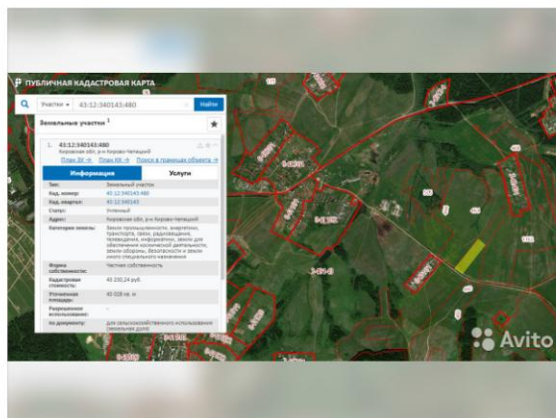
Участок 4 га (промназначения)

500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 5 июля в 17:29



Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Бессопки д.

Посмотреть карту

Арт. 9810598 Продаётся земельный участок площадью 4 га у д. Бессопки Кирово-Чепецкого р-на (поворот у д. Кобели)

Кадастровый номер 43:12:340143:480.

Земли промышленности.

Участок ровный, правильной формы.

Расположен на возвышенности, рядом с жилой деревней, сухой, ровный; круглогодичный проезд.

В перспективе – газификация.

8 912 700-75-44

Написать сообщение

В сети

SOTNIKOFF

Агентство

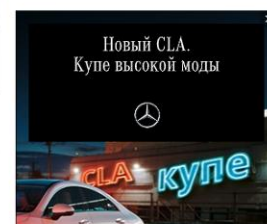
На Авито с августа 2013



Контактное лицо

Пивоварова Ирина

№ 1312000139, 307 (+3)



Производство

Аналог 2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kirov-1239038665>

525 000

В ипотеку за 4 526 РУБ./мес.

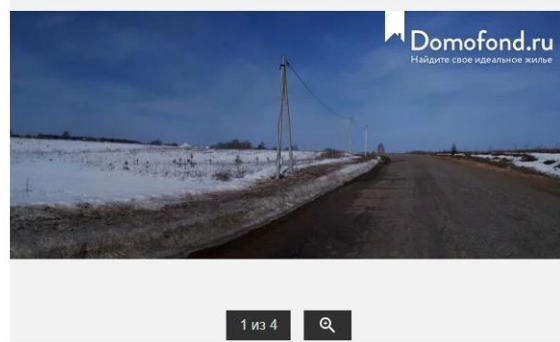
Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 190 соток

Кировская область, Слободской район, Киров, Кировская область

В избранное

Получать похожие объявления



Всего за 3 месяца: 7

+79127341460

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

+79127341460

Земли промназначения, 190 соток

Уникальное предложение.

1. 10 километров от поворота федеральной трассы "Подгорена-Шихово."
2. 15-20 минут движения на автомобиле от "старого моста."
3. От города Кирова по через старый мост до участка 22 километра. От трассы Киров-Слободской участок расположен в 700 метрах.

Реализуется объект земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1,9 га (190 соток), состоящий из двух участков.

Объект в процессе "перевода" в земли промышленности).

Находится вдоль автодороги Осинцы - Волково. (асфальт).

Изменения в генеральный план Ленинского сельского поселения из земель "сельхозназначения" в "промназначения" будут внесены в течение июня 2019 года.

На схеме номера участка 7.

Мною заключён и оплачен договор на "перевод" участка в в земли промышленности. (возможно для спорта и отдыха.)

Идеально подходит для организации на данном объекте складских комплексов, производства, стоянок транспорта, организации отдыха и досуга населения города Кирова.

Весь участок примыкает к асфальтовой автодороге.

Аналогов данному объекту рядом с г. Кировом - нет. Цена, учитывая совокупность факторов: площади, доступности (расстояния от г. Кирова и асфальта.), разрешённого использования земель (в перспективе) - минимальна.

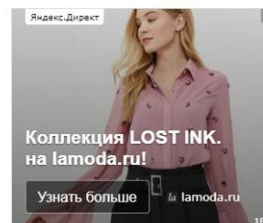
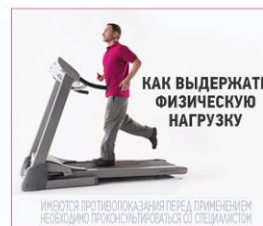
Стоимость 2 763 рубль за одну сотку. Торг.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участок
 Номер в каталоге: 1239038665
 Расстояние от центра: 22 км
 Площадь: 190 соток
 Цена: 525 000 ₺
 Цена за сотку: 2 763 ₺
 Тип объекта: Промземли
 Дата публикации объявления: 11/4/2019
 Дата обновления объявления: 11/4/2019



Аналог 3

https://www.avito.ru/vahrushi/zemelnye_uchastki/uchastok_7.12_ga_promnaznacheniya_1248578596

Участок 7.12 га (промназначения)

2 000 000 ₺

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 Размещено 13 июня в 09:59



Площадь: 712.4 сот.; Расстояние до города: 30 км

Адрес: Р-243
 [Посмотреть карту](#)

Продаю участок промназначения. Вдоль федеральной трассы,напротив заправки «Лукойл». 43.30.380834.314.

8 912 703-00-79

Владимир
 Частное лицо
 На Авито с июня 2016

3 объявления пользователя

№ 1248578596, 814 (+4)



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, кн, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Автомобиль ГАЗ-322132-718				2007				1	315423,73	1	315423,73	
2	Выпрямитель Дуга-318М1								1	11117,12	1	11117,12	
3	Высоковольтная линия ВЛ кВ.								1	1240593,59	1	1240593,59	
4	Земельный участок 41258 кв.м., кад № 43:31:401101:44, адрес: Кировская обл, р-н Советский, с Колянур								1	62584,75	1	62584,75	
5	Комплектная трансформаторная подстанция 2КТПНУ-160								1	3337523,23	1	3337523,23	
6	Комплектно-распределит. устройство КРН-АТ-ВВ-10-У1								1	287699,83	1	287699,83	
7	Компьютер								1	13701,68	1	13701,68	
8	Сварочный аппарат "Дуга 318М 220/380 В2 профи								1	14788,90	1	14788,90	
9	Цифровой фотоаппарат Canon Digital								1	8840,00	1	8840,00	
10	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3524 кв.м., степень готовности объекта 69%, кад № 43:31:401101:170, адрес: Кировская обл, р-н Советский, с Колянур								1	-	0	-	
11	Турбокомпрессор ТВ175-1,1,6М-0,1№1								1	172239,98	1	172239,98	
12	Турбокомпрессор ТВ 175-1,6М-01 №2								1	1699389,84	1	1699389,84	
13	Измельчительный комплекс на базе мельницы Титан М								1	14785702,62	1	14785702,62	
								ИТОГО:	13	23499605,27	12	23499605,27	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Тринадцать

(пропись)

б) общее количество единиц фактически

Тринадцать

(пропись)

в) на сумму фактически

Двадцать три миллиона четыреста девяносто девять тысяч шестьсот пять

(пропись)

руб. 27 коп

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Тринадцать	(подпись)		
б) общее количество единиц фактически	Тринадцать	(подпись)		
в) на сумму фактически	Двадцать три миллиона четыреста девяносто девять тысяч шестьсот пять	(подпись)	руб.	27 коп

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии:	Конкурсный управляющий	(подпись)	Веселухин А.В.	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:		(подпись)		(расшифровка подписи)
		(подпись)		(расшифровка подписи)
		(подпись)		(расшифровка подписи)
		(подпись)		(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 13, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий	(подпись)	Веселухин А.В.	(расшифровка подписи)
		(подпись)		(расшифровка подписи)
		(подпись)		(расшифровка подписи)
"16" апреля 2019 г.				
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий	(подпись)	Веселухин А.В.	(расшифровка подписи)
"16" апреля 2019 г.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 08.02.2019

№ 43-00-4001/5001/2019-0331

На основании запроса от 05.02.2019, поступившего на рассмотрение 05.02.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Вятка-Цемент", ИНН: 4345205172, ОГРН: 1074345048920; адрес места нахождения: обл. Кировская, р-н Советский, с. Колянур, за период с 01.01.2016 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	43:31:401101:44
		Назначение объекта недвижимости:	промышленная зона
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Адрес:	Кировская обл, р-н Советский, с Колянур
		Площадь:	41258 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.11.2007
		номер государственной регистрации:	43-43-10/450/2007-540
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи движимого и недвижимого имущества от 08.10.07
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	43-43/010-43/010/176/2016-2027/1
	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства



	Кадастровый номер:	43:31:401101:170
	Назначение объекта недвижимости:	производственное
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Кировская область, р-н Советский, с Колянур
	Площадь:	Площадь застройки 3524 кв. м; степень готовности объекта 69%
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.11.2007
	номер государственной регистрации:	43-43-10/450/2007-539
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи движимого и недвижимого имущества от 08.10.07
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	43-43/010-43/010/176/2016-2026/1
3.	Получатель выписки:	Веселухин Андрей Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории отдела подготовки сведений

(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Ковалева А.Н.

(фамилия, инициалы)



В ООО «Оценочно-консультативный Центр»,
ИНН 434501001,
610017, г. Киров, Октябрьский пр-т, 98;

от конкурсного управляющего
ООО «Вятка-Цемент» (ОГРН [1074345048920](#))
Веселухина Андрея Викторовича,
610000, г. Киров, а/я 80,
телефон: 8 (922) 668-95-04;

заявка
на проведение оценки.

Арбитражным судом Кировской области вынесено решение от 22.01.2019 г. по делу № А28-15299/2018 об открытии процедуры конкурсного производства в отношении ООО «Вятка-Цемент» (юридический адрес: 613370, Кировская область, Советский район, село Колянур, ОГРН 1074345048920, ИНН 4345205172).

В ходе проведения процедуры банкротства ООО «Вятка-Цемент» возник вопрос, требующих специальных познаний, а именно: необходимо провести оценку рыночной стоимости имущества ООО «Вятка-Цемент»:

№ п/п	Наименование имущества	Количество	Стоимость по данным бух.учета на дату проведения инвентаризации
1	Автомобиль ГАЗ-322132-718, 2007 г.в.	1	315423,73
2	Выпрямитель Дуга-318М1	1	11117,12
3	Высоковольтная линия ВЛ кВ.	1	1240593,59
4	Земельный участок 41258 кв.м., кад № 43:31:401101:44, адрес: Кировская обл, р-н Советский, с Колянур	1	62584,75
5	Комплектная трансформаторная подстанция 2КТПНУ-160	1	3337523,23
6	Комплектно-распределит. устройство КРН-АТ-ВВ-10-У1	1	287699,83
7	Компьютер	1	13701,68
8	Сварочный аппарат "Дуга 318М 220/380 В2 профи	1	14788,90
9	Цифровой фотоаппарат Canon Digital	1	8840,00
10	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 3524 кв.м., степень готовности объекта 69%, кад № 43:31:401101:170, адрес: Кировская обл, р-н Советский, с Колянур	1	-
11	Турбокомпрессор ТВ175-1,1,6М-0,1№1	1	1722239,98
12	Турбокомпрессор ТВ 175-1,6М-01 №2	1	1699389,84
13	Измельчительный комплекс на базе мельницы Титан М	1	14785702,62
14	Баллон газовый 50 л	2	2 711,86
15	Баллон кислородный	2	8 200,00
16	Вибратор ИВ-107А 1,5 кВт.	1	16 341,67
17	Генератор ГПУ-50	1	10 322,50
18	Калибратор давления 30 PSIG	1	58 661,02

19	Компрессор СБ 4/ф-500 LT100	1	91 008,47
20	Преобразователь частоты векторный пчв103-4ко-в	1	16 584,75
21	Преобразователь частоты ПЧВ 103-4КО-В	7	116 093,22
22	Фланец 300	20	29 844,07
23	Эл.вибратор ИВ-20-50	1	18 433,90
24	Электродвигатель АИР 112М4 5,5 кВт*1500об/мин	2	20 000,00
25	Питатель шлюзовой дор.	2	121 570,60
26	Питатель шлюзовой Ш5-15БН	1	46 954,78
27	Питатель шлюзовой Ш5-30БВ	1	62 391,97
28	Электродвигатель АИР 250S	1	97 354,24
29	Электродвигатель АИР355	1	334 745,76
30	Радиостанция Motorola	1	3 381,36
31	Радиостанция портативная	1	1915,10
32	Радиостанция портативная	1	1915,00
33	Телефон Nokia 1202	1	837,98
34	Телефон Nokia 1202	1	837,98
	ИТОГО	63	24 559 711,50

Прошу Вас провести оценку рыночной стоимости указанного имущества ООО «Вятка-Цемент».

Оплату услуг гарантирую после продажи имущества должника.

Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 610000, г. Киров, а/я 80. Контактный телефон: 8 (922) 668-95-04.

Приложения: инвентаризационные описи 2 шт.

**Конкурсный управляющий
ООО «Вятка-Цемент»**

А.В. Веселухин



114/2019-9818(1)

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

610017, г. Киров, ул. К. Либкнехта, 102

<http://kirov.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

№ А28-15299/2018

г. Киров
28 января 2019 года

Резолютивная часть решения оглашена 22 января 2019 года
Решение изготовлено в полном объеме 28 января 2019 года

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Хорошевой Е.Н. при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи помощником судьи Елезевой Е.В. рассмотрел в судебном заседании заявления кредитора – Денисова Константина Анатольевича (Кировская область, г. Киров) к обществу с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент» (ИНН 4345205172, ОГРН 1074345048920, юридический адрес: 613370, Кировская область, Советский район, с. Колянур) о признании ликвидируемого должника несостоятельным (банкротом) при участии в судебном заседании представителей (согласно протоколу),

установил:

кредитор – Денисов Константин Анатольевич (далее – Денисов К.А., заявитель, кредитор) обратился в Арбитражный суд Кировской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент» (далее – ООО «Вятка-Цемент», должник) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника, предусмотренной параграфом 1 главы XI Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и включении в реестр требований кредиторов должника требования кредитора в размере 383 500 рублей 00 копеек.

В обоснование заявления о признании ликвидируемого должника несостоятельным (банкротом) заявитель ссылается на наличие задолженности ООО «Вятка-Цемент» по договору займа от 25.02.2018, подтвержденной судебным приказом от 18.09.2018 № 2-2892/2018; требование о признании должника банкротом по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника обусловлено нахождением должника в процедуре добровольной ликвидации.

Определением Арбитражного суда Кировской области от 16.11.2018 заявление принято к производству.

Заявитель обеспечил явку представителя в судебное заседание.

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено с объявлением перерыва до 22.01.2019.

Кредитор поддержал заявленные требования, просит признать должника несостоятельным (банкротом), представил дополнительные документы, которые приобщены к материалам дела. Отметил, что у должника достаточно имущества, за счет которого возможно финансирование процедуры банкротства.

Должник явку представителя в судебное заседание не обеспечил, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом; представил в суд отзыв с приложением документов, против заявленных требований возражений не имеет, требование считает обоснованным и подлежащим удовлетворению; подтвердил факт нахождения должника в процедуре добровольной ликвидации. Указал, что стоимость имущества должника – юридического лица недостаточна для удовлетворения требований всех имеющихся кредиторов.

В порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие должника по имеющимся в материалах дела доказательствам.

При рассмотрении дела установлено следующее.

Судебным приказом № 2-2892/2018 от 18.09.2018, выданным мировым судьей судебного участка № 63 Октябрьского судебного района города Кирова, исковые требования Денисова К.А. удовлетворены, с ООО «Вятка-Цемент» в пользу кредитора взыскана задолженность по договору займа от 25.02.2018 в размере 380 000 рублей, а также расходы по уплате госпошлины в сумме 3 500 рублей.

Судебный акт вступил в законную силу, должником не исполнен, что и явилось основанием для обращения кредитора в суд с заявлением о признании ООО «Вятка-Цемент» несостоятельным (банкротом) и включении в реестр требований кредиторов должника требования в размере 383 500 рублей 00 копеек.

В ходе рассмотрения в судебном заседании вопроса по проверке обоснованности требований кредитора было установлено, что должник находится в стадии добровольной ликвидации.

ООО «Вятка-Цемент» зарегистрировано в качестве юридического лица 17.09.2007 Межрайонной инспекцией ФНС № 14 по Кировской области, ему присвоены: ИНН 4345205172, ОГРН 1074345048920.

15.08.2018 участниками ООО «Вятка-Цемент» принято решение о добровольной ликвидации, ликвидатором назначена Глушков Андрей Алексеевич, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения.

В бухгалтерском балансе ООО «Вятка-Цемент» по состоянию на 31.12.2017 отражены активы в сумме 113572 тыс. руб. (внеоборотные активы: основные средства – 63 тыс.руб., незавершенное строительство – 108291 тыс.руб.; оборотные активы: запасы – 3218 тыс.руб., денежные средства – 20 тыс. руб.); пассивы: капитал и резервы – 95045 тыс.руб., кредиторская задолженность – 18527 тыс.руб.

Согласно справке ФНС России от 22.11.2018 № 03-35/05807 предприятие имеет три открытых расчетных счета: в ПАО «Сбербанк России», в ОАО Банк «Пурпе», ООО «КБ Инвестиций и социального развития».

Из представленной в материалы дела информации следует, что за должником зарегистрировано недвижимое имущество (земельный участок, объект незавершенного строительства), транспортное средство ГАЗ-322132, 2007 года выпуска.

Должник в представленном отзыве пояснил, что согласно данным оборотно-сальдовых ведомостей имущество ООО «Вятка-Цемент» составляет около 10, 446 млн. рублей.

При этом в отношении должника вынесены судебные акты о взыскании задолженности на общую сумму 28, 405 млн. рублей.

В соответствии с положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исследовав в полном объеме представленные письменные доказательства, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Пунктом 1 статьи 7 Закона о банкротстве предусмотрено, что правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы.

В силу пункта 2 статьи 6 Закона о банкротстве следует, что если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем триста тысяч рублей.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве денежное обязательство представляет собой обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии со статьей 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом.

Нормы статей 224-226 Закона о банкротстве, являющиеся специальными нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника, не исключают возможности возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) на общих основаниях – по заявлению кредитора.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 2 пункта 62 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 №29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» при установлении арбитражным судом в заседании по проверке обоснованности требований заявителя к должнику факта образования должником ликвидационной комиссии и недостаточности стоимости имущества должника для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

В силу пункта 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Наличие задолженности ООО «Вятка-Цемент» перед кредитором в размере 383 500 рублей, просрочка в исполнении обязательства, подтверждаются материалами дела и не оспариваются должником.

Должник доказательства погашения вышеуказанной задолженности в материалы дела не представил.

Доказательства, подтверждающие наличие у должника достаточного количества имущества и денежных средств для расчетов с кредиторами, в материалах дела отсутствуют.

Оценив представленные доказательства, суд пришел к выводу о наличии у ООО «Вятка-Цемент» специальных признаков банкротства ликвидируемого должника, в связи с чем заявление кредитора о признании должника банкротом по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника подлежит удовлетворению.

Учитывая, что требования кредитора в размере 383 500 рублей подтверждены документально и соответствуют условиям статей 3, 6 и 33 Закона о банкротстве, арбитражный суд признает обоснованными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов должника в указанном размере.

В заявлении о признании должника банкротом кредитор ходатайствует об утверждении конкурсным управляющим Веселухина Андрея Викторовича, члена Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО».

В порядке статьи 45 Закона о банкротстве саморегулируемая организация представила мотивированное заключение о соответствии кандидатуры Веселухина Андрея Викторовича требованиям статей 20, 20.2 указанного Закона.

Учитывая данные обстоятельства, в соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве конкурсным управляющим должника следует утвердить Веселухина Андрея Викторовича.

Выплату вознаграждения конкурсного управляющего и расходов на проведение процедуры конкурсного производства производить за счет имущества должника в размере, определяемом статьями 20.6, 20.7 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 3, 6, 45, 52-53, 124, 126-129, 224, 225 Федерального закона от 26.10.2012 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать ликвидируемого должника – общество с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент» (ИНН 4345205172, ОГРН 1074345048920, юридический адрес: 613370, Кировская область, Советский район, с. Колянур) несостоятельным (банкротом).

2. Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент» (ИНН 4345205172, ОГРН 1074345048920, юридический адрес: 613370, Кировская область, Советский район, с. Колянур) процедуру банкротства – конкурсное производство сроком на 6 месяцев и провести ликвидацию должника в порядке параграфа 1 главы XI Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Утвердить конкурсным управляющим должника Веселухина Андрея Викторовича (ИНН 434542650165; регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 15085, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 610000, г. Киров, ул. Дерендяева, д. 28, кв. 17), члена Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО».

4. Включить в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент» (ИНН 4345205172, ОГРН 1074345048920, юридический адрес: 613370, Кировская область, Советский район, с. Колянур) требование Денисова Константина Анатольевича (Кировская область, г. Киров) в сумме 383 500 рублей 00 копеек задолженности.

5. Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах процедуры конкурсного производства назначить **на 17 июля 2019 года в 09 часов 30 минут** в помещении суда по адресу: г. Киров, ул. К. Либкнехта, д. 102, каб. № 1-207.

К судебному заседанию конкурсному управляющему направить суду, а также лицам, участвующим в деле о банкротстве, отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве, доказательства направления представить в судебное заседание.

6. Ликвидатору должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему Веселухину Андрею Викторовичу.

Исполнительный лист выдается в случае неисполнения решения в указанный срок по заявлению конкурсного управляющего.

7. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Вятка-Цемент» (ИНН 4345205172, ОГРН 1074345048920, юридический адрес: 613370, Кировская область, Советский район, с. Колянур) в пользу Денисова Константина Анатольевича (Кировская область, г. Киров) расходы по госпошлине в сумме 300 (триста) рублей 00 копеек.

Выдать исполнительный лист.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок в соответствии со статьями 188, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации или в кассационную инстанцию (Арбитражный суд Волго-Вятского округа) в

двухмесячный срок со дня вынесения решения в соответствии со статьями 188, 290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Кировской области.

Пересмотр в порядке кассационного производства решения арбитражного суда в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации производится в порядке и сроки, предусмотренные статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Кассационная жалоба в этом случае подается непосредственно в Верховный Суд Российской Федерации.

Судья

Е.Н. Хорошева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 01.03.2018 15:29:57
Кому выдана Хорошева Елена Николаевна

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010052-1 _____ « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Пленкину Андрею Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПОДГОТОВКИ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ КАДРОВ»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010053-2 _____ « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Пленкину Андрею Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

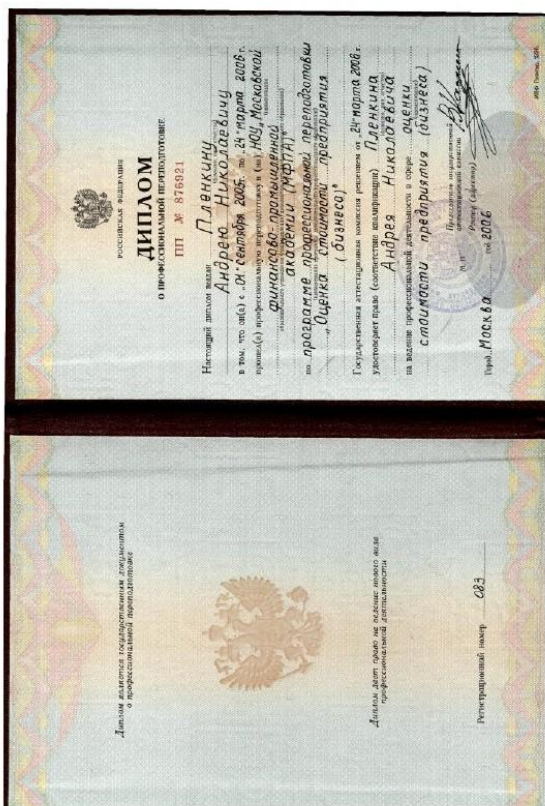
Директор _____ А.С. Бункин

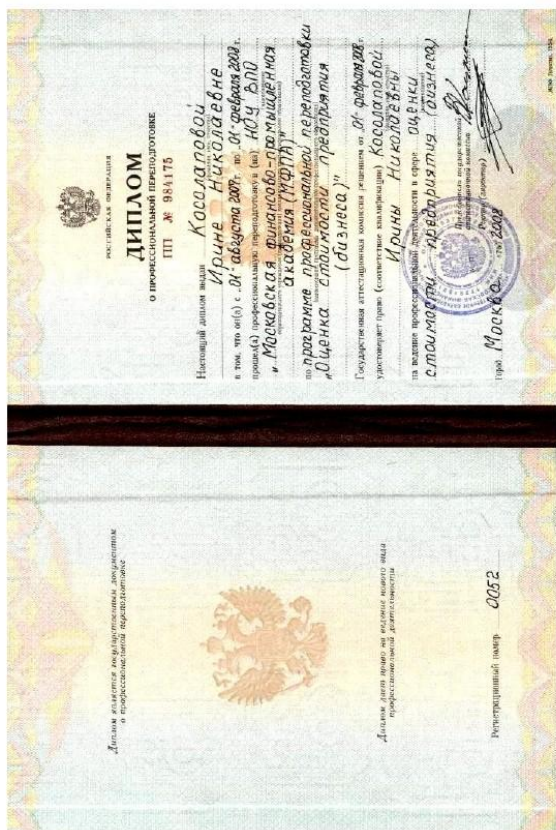
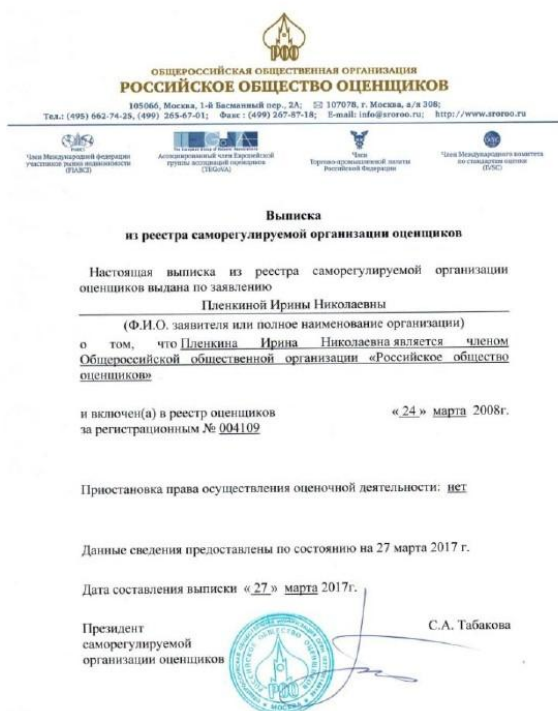
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

ФГБОУ ВО «ВШЭ» ОГРН 1045003000000 ИНН 50/001/0000000000 КПП 50/001/0000000000









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



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9891R/776000039

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9891R/776000039 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Пленкина Ирина Николаевна
Местонахождение: 610912, Кировская область, г. Киров, д. Катков, ул. Ново-Кулеская д. 6а
ИНН 434579312250

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 - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятым Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований, установленных стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в стандартах страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь:



Пленкина И.Н./

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

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9891R/776000029

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9891R/776000029 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Пленкин Андрей Николаевич
Местонахождение: 610000, г. Киров, д. Катков, ул. Ново-Кулеская д. 6а
ИНН 434536957857

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 - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятым Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований, установленных стандартами оценки, стандартами и правилами 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 стандартах страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:



Пленкин А.Н./

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

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9691R/776/00016/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 9691R/776/00016/8 (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 2018г. и действует до «12» октября 2019г. 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:



/А.Н. Пленкин/

Место и дата выдачи полиса:
г.Киров
«13» октября 2018 г.