

**ОТЧЕТ №20200803**  
*об оценке рыночной стоимости недвижимого  
имущества (земельный участок)*

**Оцениваемый объект:** Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134

**Заказчик:** Муниципальное образование Опаринское городское поселение Опаринского района Кировской области

**Исполнитель:** ООО Центр Комплексной оценки «Независимая экспертиза», 610017, г. Киров, ул. Маклина, д.31, офис 5

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

03 августа 2020 года

Главе администрации Опаринского городского поселения  
Г-же Ванатовой О.А.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке «объекта оценки» от 03 августа 2020 года, обществом с ограниченной ответственностью Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза» произведена оценка рыночной стоимости ежегодного платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества в составе Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134, и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта оценки. Оценка была проведена с применением сравнительного подхода.

Задача оценки - определение рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:23:330141:134.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что Рыночная стоимость ежегодного платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества: Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134, по состоянию на 03 августа 2020 года (без учета НДС в соответствии со ст.149 Налогового кодекса РФ) составляет (округленно до тысяч):

***1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей***

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 N 135-ФЗ и федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, а также Стандартами и правилами Оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» Стандарт № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, Стандарт № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, Стандарт № СТ/4-ССПОД.ОПЭО

Директор

ООО ЦКО «Независимая экспертиза» \_\_\_\_\_ Е.В. Варанкина

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....   | 5         |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....  | 6         |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....  | 6         |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ С ЗАКАЗЧИКОМ<br>ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....   | 7         |
| 1.5. СВЕДЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТРЕБОВАНИЯМ<br>ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....  | 7         |
| 1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, КОТОРЫЕ ПРОВЕЛИ РАБОТЫ ПО<br>ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 7         |
| 1.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК<br>ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....   | 8         |
| 1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ<br>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....   | 8         |
| 1.8.1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ИСПОЛНИТЕЛЕМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....   | 8         |
| 1.8.2. ОСОБЫЕ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ И ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ИСПОЛНИТЕЛЕМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....  | 9         |
| 1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....  | 9         |
| 1.9.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ<br>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 10        |
| 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С<br>УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....  | 10        |
| 1.10.1. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО<br>ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....   | 10        |
| <b>ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ .....</b>  | <b>11</b> |
| 2.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....   | 11        |
| 2.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНКИ .....  | 11        |
| 2.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....   | 12        |
| <b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,<br/>УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br/>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 13        |
| 3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 13        |
| 3.2.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 15        |
| 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, ПРИСУЩИХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ .....   | 15        |
| 3.3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В<br>СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА<br>РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 16        |
| 3.3.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,<br>СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....  | 16        |
| 3.3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 16        |
| <b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ<br/>ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>   | <b>16</b> |
| 4.1. ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В<br>СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО<br>ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД,<br>ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ..... | 16        |
| 4.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В<br>РЕГИОНЕ.....  | 16        |

|  |           |
|--|-----------|
| 4.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ 2020 ГОДА .....   | 18        |
| <b>ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА .....</b>  | <b>20</b> |
| 4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ....   | 21        |
| 4.4.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, СУБЪЕКТЫ РЫНКА. ....   | 21        |
| 4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ..... | 23        |
| 4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ....  | 25        |
| 4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, НЕОБХОДИМОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....  | 25        |
| <b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>26</b> |
| 6.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....  | 26        |
| 6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....  | 29        |
| 6.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....  | 29        |
| 6.2.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....   | 29        |
| 6.2.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....  | 30        |
| 6.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....   | 30        |
| <b>ГЛАВА 7. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>   | <b>31</b> |
| 7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....   | 31        |
| 7.1.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДА И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....   | 31        |
| 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ .....  | 34        |
| 7.2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВОК: .....   | 34        |
| 7.2.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ .....  | 34        |
| 7.2.3. ПОДБОР И ОБОСНОВАНИЕ АНАЛОГОВ .....   | 35        |
| 7.2.4. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ .....   | 35        |
| 7.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 39        |
| <b>ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>   | <b>40</b> |
| 8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....  | 40        |
| <b>ГЛАВА 9. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>   | <b>41</b> |
| <b>ГЛАВА 10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>42</b> |
| <b>ГЛАВА 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>   | <b>42</b> |
| КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....  | 44        |
| ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....  | 45        |
| ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 47        |
| ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА .....  | 49        |

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Основание для проведения оценки:</b>   | Договор на оказание услуг по оценке «объекта оценки» от 03 августа 2020 года   |  |
| <b>Краткое описание объекта оценки:</b>   | Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134 |  |
| <b>Наименование собственника и правообладателя, краткое описание имущественных прав:</b>  | Вид права: Собственность. Субъектом права собственности является Муниципальное образование Опаринское городское поселение Опаринского района Кировской области   |  |
| <b>Курсы используемых иностранных валют, установленных Банком России на дату проведения оценки</b>  | Не применялись   |  |
| <b>Цель оценки:</b>   | Определение рыночной стоимости платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества   |  |
| <b>Задача оценки</b>  | Рыночной стоимости платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества для целей сдачи в аренду путем аукционных торгов.   |  |
| <b>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)</b>  | 03 августа 2020 года   |  |
| <b>Период проведения работ:</b>   | с 03 августа 2020 года по 03 августа 2020 года   |  |
| <b>Дата составления и порядковый № отчета:</b>  | 03 августа 2020 года № отчета 20200803   |  |
| <b>Дата осмотра объекта оценки:</b>   | 03 августа 2020 года   |  |
| <b>Балансовая стоимость:</b>  | -  |  |
| <b>Кадастровая стоимость:</b>   | 35 982 руб.  |  |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>   |  |  |
| Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134  |  |  |
| <b>Затратный подход:</b>  | <b>Не применялся (обоснованно)</b>   |  |
| <b>Сравнительный подход:</b>  | <b>1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей</b>  |  |
| <b>Доходный подход:</b>   | <b>Не применялся (обоснованно)</b>   |  |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества</b><br>Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134, (без учета НДС в соответствии со ст.149 Налогового кодекса РФ) | <b>1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей</b>  |  |

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

|  |  |
|--|--|
| <b>Основание для проведения оценки:</b>  | Договор на оказание услуг по оценке «объекта оценки» от 03 августа 2020 года   |
| <b>Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>  | Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134 |
| <b>Имущественные права на Объект оценки / права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки<sup>1</sup></b> | Вид права: Собственность. Субъектом права собственности является Муниципальное образование Опаринское городское поселение Опаринского района Кировской области   |
| <b>Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>  | - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г.   |
| <b>Цель оценки:</b>  | Определение рыночной стоимости платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества   |
| <b>Задача оценки</b>   | определение рыночной стоимости на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:23:330141:134   |
| <b>Вид определяемой стоимости:</b>   | Рыночная стоимость.  |
| <b>Необходимость суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости</b>  | - В соответствии с заданием на оценку результат рыночной стоимости представляется в виде единого значения, без учета возможных границ интервала, в которых, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. <sup>2</sup>   |
| <b>Дата осмотра:</b>   | 03 августа 2020 года   |
| <b>Дата оценки:</b>  | 03 августа 2020 года   |
| <b>Срок проведения оценки:</b>   | с 03 августа 2020 года по 03 августа 2020 года   |
| <b>Дата составления и порядковый № отчета:</b>   | 03 августа 2020 года № отчета 20200803   |
| <b>Допущения и ограничения оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии):</b>  | - В соответствии с заданием на оценку результат рыночной стоимости представляется в виде единого значения, без проведения суждения оценщика о возможных границах диапазона итоговой стоимости ОО <sup>3</sup>  |

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

|  |   |
|--|---|
| <b>Организационно-правовая форма</b>                         | Муниципальное образование   |
| <b>Полное наименование заказчика:</b>                        | Муниципальное образование Опаринское городское поселение Опаринского района Кировской области |
| <b>Сокращенное наименование заказчика:</b>                   | Администрация Опаринского городского поселения  |
| <b>Юридический адрес заказчика:</b>                          | 613810, Кировская обл., Опаринский р-н, п.Опарино, ул.Первомайская, д.14                      |
| <b>Почтовый адрес заказчика:</b>                             | 613810, Кировская обл., Опаринский р-н, п.Опарино, ул.Первомайская, д.14                      |
| <b>Телефон, факс:</b>  | (8 83353)2-22-40/2-22-42, 2-22-65   |
| <b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b> | 1054300513376   |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>                                  | 19.12.2005г   |
| <b>ИНН/КПП</b>   | ИНН:4323003020, КПП:431301001   |
| <b>Банковские реквизиты заказчика:</b>                       | Расчетный счет: № 40204810300000000314  |

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 г.; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611.

<sup>2</sup> П.30 Раздел VIII ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

<sup>3</sup> П.30 Раздел VIII ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

**1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ****Таблица 4. Сведения об Исполнителе оценки**

|  |   |
|--|---|
| <b>Исполнитель (Организационно-правовая форма):</b>          | Общество с ограниченной ответственностью  |
| <b>Исполнитель (Полное наименование):</b>                    | Общество с ограниченной ответственностью Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза»  |
| <b>Юридический адрес исполнителя:</b>                        | РФ, 610002, г. Киров, ул. Ленина, д. 127  |
| <b>Почтовый адрес исполнителя:</b>                           | РФ, 610017, г. Киров, ул. Маклина, д. 31, 1-й этаж, офис 5  |
| <b>Телефон, факс:</b>  | (8332) 57-84-10   |
| <b>Электронная почта:</b>                                    | nezexp@list.ru  |
| <b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b> | 1024301349313   |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>                                  | 27.12.2002г   |
| <b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>       | 4348034817  |
| <b>Код причины постановки налогоплательщика (КПП)</b>        | 434501001   |
| <b>Банковские реквизиты исполнителя:</b>                     | Расчетный счет: ОАО КБ «Хлынов» г.Киров. № 40702810200010001616, Корреспондентский счет № 30101810100000000711, БИК: 043304711  |
| <b>Страховой полис исполнителя (работодателя):</b>           | Ответственность Исполнителя (работодателя оценщиков физических лиц проводящих оценку) застрахована по всем видам оценочных услуг в СОАО «ВСК» Страховой дом, полис страхования ответственности № 20160В4002699 от 23.04.2020г., срок действия с 07.05.2020г. по 06.05.2021г., размер страхового покрытия 5 000 000 рублей |

**1.5. СВЕДЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****Таблица 5. Количество штатных сотрудников организации и сведения о страховом полисе<sup>4</sup>**

|  |  |
|--|--|
| <b>Варанкин Олег Владимирович</b>                  | Регистрационный номер в реестре членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», г.Москва, 4-я ул. 8 марта, д.6а, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27.12.2007 г. за №0007 регистрационный номер оценщика 457.43 от 28.01.2008г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00457 от 17.02.2011г.)   |
| <b>Кузнецов Роман Иванович</b>                     | Регистрационный номер в реестре членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», г.Москва, 4-я ул. 8 марта, д.6а, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27.12.2007 г. за №0007 регистрационный номер оценщика 1428.43 от 01.04.2016 г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01428 от 01.04.2016г.) |
| <b>Страховой полис исполнителя (работодателя):</b> | Ответственность Исполнителя (работодателя оценщиков физических лиц проводящих оценку) застрахована по всем видам оценочных услуг в СОАО «ВСК» Страховой дом, полис страхования ответственности № 20160В4002699 от 23.04.2020г., срок действия с 07.05.2020г. по 06.05.2021г., размер страхового покрытия 5 000 000 рублей  |

**1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, КОТОРЫЕ ПРОВЕЛИ РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****Таблица 6. Сведения об оценщике<sup>5</sup>**

|  |   |
|--|---|
| <b>Оценщик:</b>  | Кузнецов Роман Иванович   |
| <b>Местонахождение оценщика:</b>                                     | РФ, 610017, г. Киров, ул. Маклина, д. 31, 1-й этаж, офис 5  |
| <b>Телефон, факс:</b>  | (8332) 57-84-10   |
| <b>Электронная почта:</b>  | <a href="mailto:nezexp@list.ru">nezexp@list.ru</a>  |
| <b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b> | Включен в реестр членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», г.Москва, 4-я ул. 8 марта, д.6а, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27.12.2007г. за №0007 регистрационный номер оценщика 1428.43 от 01.04.2016 г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01428 от 01.04.2016 г.) |

<sup>4</sup> ст.15.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 29.07.1998г.<sup>5</sup> п.8е Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

|  |  |
|--|--|
| <b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний Оценщика:</b> | <p>Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ИП № 816487 Московская финансово юридическая академия от 30 мая 2011г. Город Москва.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 014256-1 от 03 августа 2018 года</p> |
| <b>Сведения о страховом полисе Оценщика:</b>                                 | <p>Полис страхования ответственности оценщика: СОАО «ВСК» Страховой дом, страховой полис № 19160В4005512 от 31.07.2019 г., действителен с 08.08.2019 г. по 07.08.2020 г. Размер страхового покрытия 3 000 000 рублей</p>   |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>                                 | <p>С 2011 года (трудовой договор № 03-05/06 от 01.05.2010г.)</p>   |

### **1.7 НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**Таблица 7. Сведения о независимости оценщика и юридического лица**

|   |   |
|---|---|
| <p>Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</p>  | <p>Требование о независимости выполнено</p> |
| <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <p>в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;</p> <p>оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.</p>  | <p>Требование о независимости выполнено</p> |
| <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> | <p>Требование о независимости выполнено</p> |
| <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>  | <p>Требование о независимости выполнено</p> |
| <p>Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p>   | <p>Требование о независимости выполнено</p> |
| <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>   | <p>Требование о независимости выполнено</p> |

### **1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

#### **1.8.1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, мы исходили из достоверности данных, предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной Заказчиком, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается Исполнителем как достоверная.
2. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов не производилась. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
3. Настоящий Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям либо публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика, без письменного согласия оценщика.
4. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. Не учитывалось возможное присутствие на



- объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Авторские права на Отчет принадлежат Исполнителю. Копирование и распространение Отчета без согласования с автором является нарушением Закона об авторских правах. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.
  7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
  8. Мнение Исполнителя относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
  9. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
  10. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel» без промежуточного округления. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
  11. Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы в Отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
  12. В настоящем Отчете дата определения стоимости – 03 августа 2020 года.
  13. В соответствии со статьей 12 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
  14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **1.8.2. ОСОБЫЕ (СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ И ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).
2. В соответствии с п. 10 ФСО №4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременения и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления).
3. Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем Отчете не включает в себя НДС, т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.
4. В соответствии с п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. В соответствии со ст. 390 НК РФ кадастровая стоимость земельного участка является налоговой базой для исчисления земельного налога. Расположенные на земельном участке улучшения (здания, сооружения и т.п.) в соответствии со ст. 374 НК РФ являются объектами налогообложения по налогу на имущество (земельные участки такими объектами не являются). Поэтому, рыночная стоимость земельного участка рассчитывается без учета стоимости расположенных на нем улучшений (зданий, сооружений и т.п.), т.е. как условно свободного.

#### **1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.

##### **Применяемые стандарты оценочной деятельности:**

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Деятельность оценщиков регулируется Стандартами и правилами Оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных

экспертов и оценщиков» Стандарт № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, Стандарт № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, Стандарт № СТ/4-ССПОД.ОПЭО.

### 1.9.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Обоснование применения стандартов при проведении оценки

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, 298 и 299, Федеральный стандарт ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено тем, что объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Исполнитель осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Указанные стандарты использовались при определении применимости подходов оценки, последовательности определения стоимости объекта, при составлении Отчета об оценке. В Отчете также использовалась терминология, указанная в Федеральных стандартах оценки.

Применение стандартов оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» обусловлено тем, что оценщики ООО ЦКО «Независимая экспертиза» являются членами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», г.Москва, 4-я 8 Марта улица, 6-а, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27.12.2007г. за №0007.

### 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 8. Источники получения данных

| № п/п                      | Наименование раздела и данных          | Наименование источника получения данных  |
|----------------------------|--|--|
| <b>Аналитическая часть</b> |  |  |
| 1                          | Макроэкономический и отраслевой анализ | - Министерство экономического развития и торговли РФ<br><a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a><br>- Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации.<br><a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a><br>- сайт Правительства Кировской области <a href="http://www.ako.kirov.ru/">http://www.ako.kirov.ru/</a><br>- Кировский областной комитет государственной статистики<br><a href="http://kirovstat.kirov.ru/">http://kirovstat.kirov.ru/</a>   |
| 2                          | Анализ рынка                           | Основные сайты по рынку недвижимости РФ: <a href="http://www.orsn.ru/index.php">http://www.orsn.ru/index.php</a> (объединённый российский сервер недвижимости), <a href="http://www.realty.ru">http://www.realty.ru</a> (недвижимость в России), <a href="http://www.russianrealty.ru">http://www.russianrealty.ru</a> (Интернет-портал «Русская недвижимость»), <a href="http://www.m-2.ru">http://www.m-2.ru</a> (еженедельник «КВМ-недвижимость»); <a href="http://www.rway.ru">http://www.rway.ru</a> (электронная версия издания Информационно-аналитического агентства недвижимости «RWAY»); <a href="http://www.apartment.ru">http://www.apartment.ru</a> (недвижимость для всех)<br>- сайты агентств недвижимости г. Кирова: ООО «Сеть коммерческой недвижимости» <a href="http://www.investorkirov.ru">www.investorkirov.ru</a> , ООО «Коммерческая недвижимость» <a href="http://cominvest.kirov.ru">http://cominvest.kirov.ru</a> ,<br>- сайты по недвижимости Кировской области: <a href="http://www.dom43.ru">www.dom43.ru</a> . Народный портал недвижимости <a href="http://www.prrp.ru">www.prrp.ru</a> ,<br>- Данные о сделках опубликованные на сайте Росреестра:<br><a href="https://portal.rosreestr.ru">https://portal.rosreestr.ru</a> |
| <b>Расчетная часть</b>     |  |  |
| 3                          | Оценка объекта недвижимости            | - Данные сети Интернет:<br><a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a><br><a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a><br>- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы, графики, гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2014  |

#### 1.10.1. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

- Копии документов по оцениваемому имуществу
- Фотографии объекта оценки.

## ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

### 2.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Понятие рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах:

Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Согласно выше указанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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 необходимого 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 осведомлены 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.

### 2.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

**Объект оценки** – это 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.

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

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

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

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

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

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

**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.

**Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**При определении наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

**Объект-аналог** объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Объекты недвижимости<sup>6</sup>** - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности.

Земельным участком<sup>7</sup> является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со ст.7. Земельного кодекса Российской Федерации «Состав земель в Российской Федерации» п.1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли населенных пунктов;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

### **2.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

<sup>7</sup> Земельный кодекс Российской Федерации, статья 11.1

- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

### ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г.

#### 3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, согласованному с Заказчиком, оценке подлежат:

Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134

**Таблица 9. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

| Параметр   | Значение параметра  | Источник информации   |
|--|---|---|
| <b>Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b> |   |   |
| Имущественные права на объект оценки:  | Вид права: Собственность. Субъектом права собственности является Муниципальное образование Опаринское городское поселение Опаринского района Кировской области. |   |
| Существующие ограничения (обременения) права:  | Нет   | -   |
| <b>Физические свойства объекта оценки</b>  |   |   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>  | 900 кв.м.   | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г |
| Рельеф   | Ровный  | Данные визуального осмотра  |

**Таблица 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки (Продолжение)**

| Параметр  | Значение параметра   | Источник информации  |
|---|--|--|
| <b>Физические свойства объекта оценки</b>           |  |  |
| Форма участка:                                      | Прямоугольный  | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г  |
| Наличие улучшений                                   | На дату определения стоимости оцениваемый земельный участок являлся незастроенным.   | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г. |
| <b>Характеристики местоположения объекта оценки</b> |  |  |
| Адрес объекта                                       | Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная  | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г. |
| Район   | Опаринский район Кировской области   | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г. |
| Плотность застройки                                 | Низкая   | Данные визуального осмотра   |
| Тип застройки окружения                             | Район расположения объекта оценки представлен нежилыми зданиями.   |  |
| Характеристика доступности                          | Транспортная доступность объекта оценки удовлетворительная. Автодорога, подходящая к оцениваемому земельному участку, имеет грунтовое покрытие. Состояние дорожного полотна – удовлетворительное. Интенсивность движения автомобильного транспорта – низкая. |  |
| Благоустройство территории                          | Территория участка на дату определения стоимости не имела улучшений, к границе участка подходит автодорога с грунтовым   |  |

| Параметр   | Значение параметра                       | Источник информации  |
|--|--|--|
| <b>Прочие характеристики объекта оценки</b>                            |  |  |
| Вид разрешенного использования, к которому относится земельный участок | Коммунальное обслуживание                | Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" (с изменениями и дополнениями) |
| Код по классификатору  | Нет данных                               | -  |
| Кадастровый номер  | 43:23:330141:134                         | <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>  |
| Категория земель   | Земли населенных пунктов                 | <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>  |
| Вид разрешенного использования (по классификатору (описание):          | Нет данных                               | -  |
| По документу   | Коммунальное обслуживание                | <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>  |
| Текущее использование  | Соответствует использованию разрешенному | Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г  |
| Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.                             | 35 892 руб.                              | <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>  |
| Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки, руб./м2      | 39,98 руб.                               |  |
| Балансовая стоимость   | Данные не предоставлены                  |  |

Карта-схема местонахождения оцениваемого имущества представлена на Рисунках 1, 2,

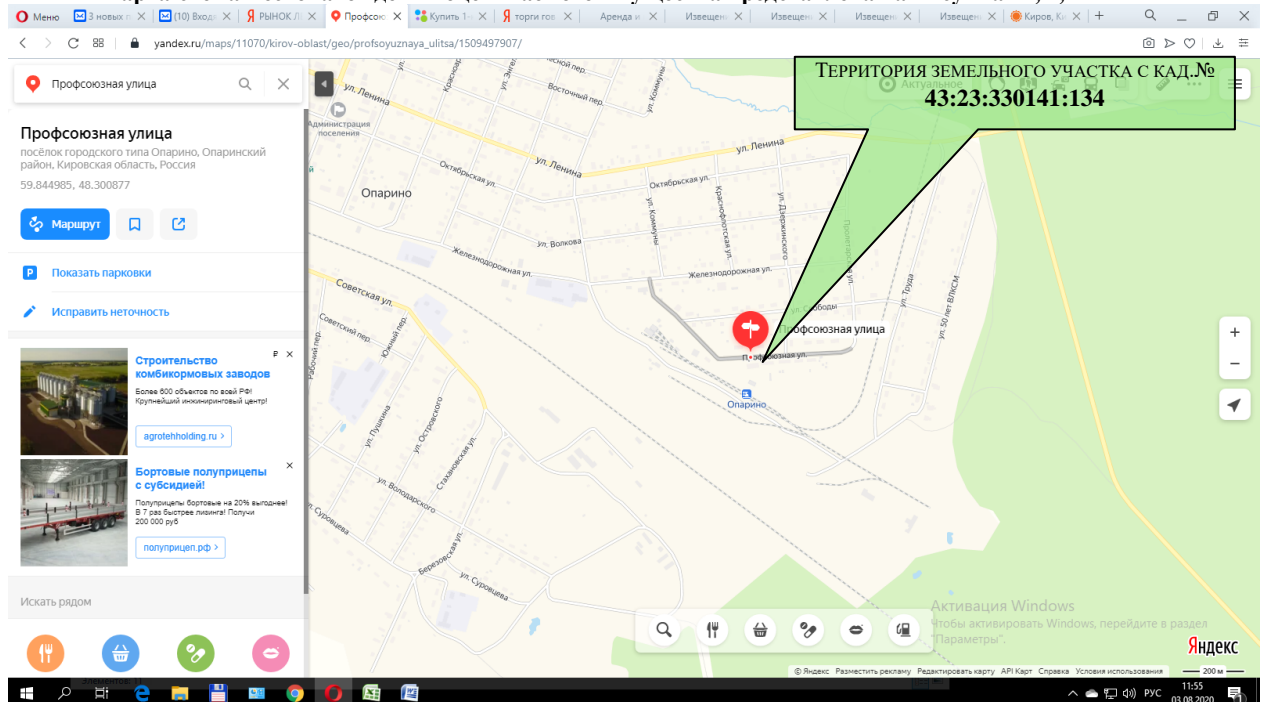


Рис. 1. Местоположения объекта оценки на карте г.Кирова: <https://yandex.ru/maps/>

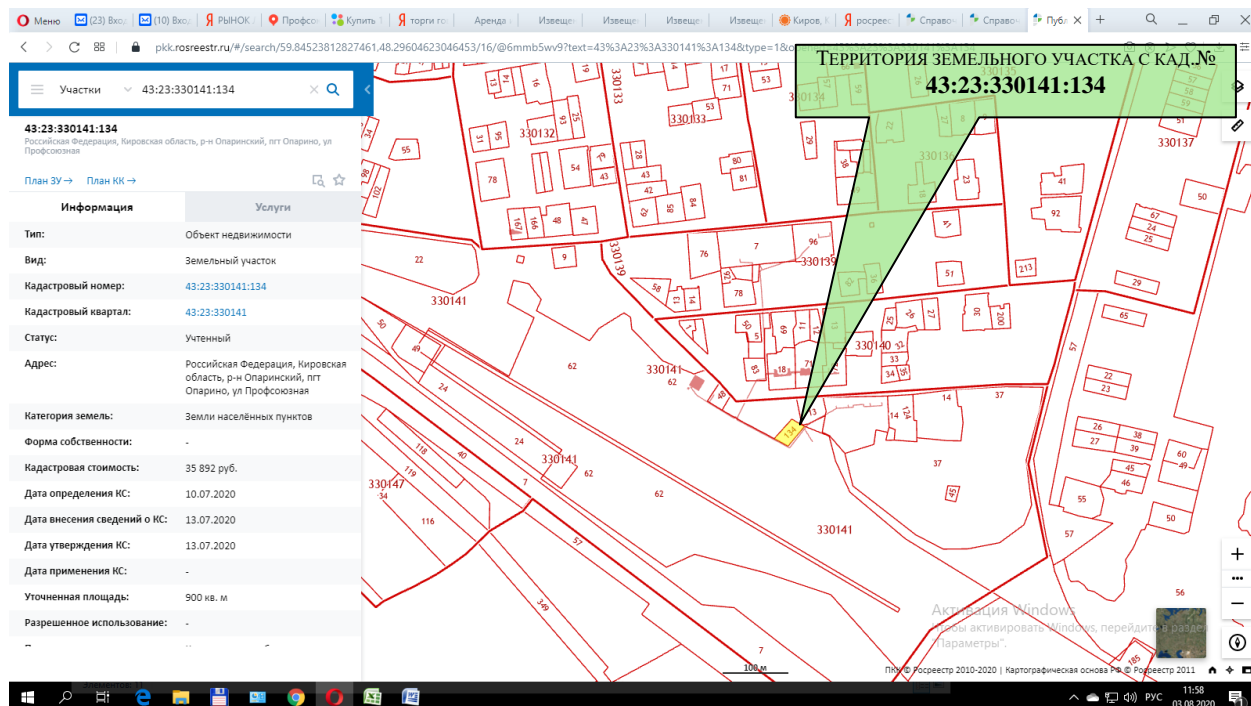


Рис. 2. Местоположения объекта оценки на публичной кадастровой карте: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5374764.363525479&y=8368323.982814614&z=20&text=43%3A23%3A330112%3A81&type=1&pp=search&opened=1>

### 3.2.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки производился 03 августа 2020 года представителем Заказчика.



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка

### 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ, ПРИСУЩИХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Данный земельный участок не подвержен износу и устареваниям.

**3.3.1. 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

**3.3.2. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Не установлены

**3.3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На дату оценки фактическое использование земельного участка: не используется.

**ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ****4.1. ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 11. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

| Группа                                       | Характеристика факторов            | Факторы   |
|--|------------------------------------|---|
| Физические                                   | Характеристики местоположения      | - климат, ресурсы, топография, грунты, почва;<br>- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.   |
|  | Характеристики земельного участка  | размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.д.  |
|  | Характеристики зданий и сооружений | - количество;<br>- тип, год и качество постройки;<br>- стиль, планировка, конструкции и т.д.  |
| Экономические                                | Общие                              | - состояние мировой экономики;<br>- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;<br>- финансовое состояние предприятий  |
|  | Факторы спроса                     | - уровень занятости;<br>- величина заработной платы и доходов;<br>- платежеспособность;<br>- наличие источников финансирования;<br>- ставки процента и аренды;<br>- издержки при формировании продаж  |
|  | Факторы предложения                | - площадь продаваемой земли;<br>- число объектов, выставленных на продажу;<br>- затраты на СМР;<br>- финансирование, налоги   |
| Социальные                                   |                                    | - базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования;<br>- базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;<br>- тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение;<br>- тенденции изменения уровня образования, уровня преступности;<br>- стиль и уровень жизни |
| Политические, административные и юридические |                                    | - налоговая, финансовая политика;<br>- предоставление разного рода льгот;<br>- контроль землепользования, ставок арендной платы;<br>- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;<br>- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;<br>- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;<br>- правовые нормы и правила                  |

Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

**4.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ<sup>8</sup>**

Кировская область образована 5 декабря 1936 года. Область расположена на северо-востоке Европейской части России.

<sup>8</sup> [http://www.ako.kirov.ru/econom/an\\_doc/korshunov.php](http://www.ako.kirov.ru/econom/an_doc/korshunov.php)



Область входит в Приволжский федеральный округ. Система органов государственной власти определяется Уставом (Основным законом) Кировской области. Государственную власть осуществляют Законодательное Собрание, Губернатор, Правительство, иные органы исполнительной власти области, образуемые в соответствии с Уставом и законами области.

Площадь области - 120,8 тыс.км<sup>2</sup> (0,7 % от площади РФ). Численность населения региона по состоянию на 01.01.2009 составляет 1401,2 тыс. человек. В городах и поселках городского типа проживает 72,1 процента населения области, в сельской местности – 27,9. Основное население русские - 91,8 %, марийцы - 2,6%, татары - 2,2%, удмурты - 1,4% и другие.

В Кировской области 18 городов, в том числе 5- областного подчинения. Наиболее крупные города - Киров, Кирово-Чепецк, Вятские Поляны, Котельнич, Слободской, Яранск, Омутнинск.

Через область проходят железнодорожные магистрали, связывающие центр России с Уралом, Сибирь и Дальний Восток и север с южными регионами России. Общая протяженность железных дорог - 2,8 тыс. километров. Протяженность эксплуатируемых водных путей по реке Вятке и ее притокам свыше 2000 километров.

С центром России, соседними республиками и областями Кировская область связана автомобильными дорогами с твердым покрытием.

Основное богатство области - лес. Свыше половины территории покрыто лесами с богатым растительным и животным миром. 54% этой площади покрыто лесами хвойных пород. Общий запас древесины составляет 1.1 млрд. куб. метров, ее ежегодный прирост достигает 18 млн. куб. метров.

В области выявлено около 2000 месторождений торфа. Запасы торфа, имеющие промышленное значение, составляют более 300 млн. тонн.

На территории области изучены месторождения и проявления нефти, перспективные для освоения. Пять месторождений поставлены на государственный учет.

Область богата минеральными источниками и лечебными грязями. Всего насчитывается 18 типов минеральных вод, которые могут применяться в лечебных целях. Пять из них используются на широко известном курорте «Нижнеивкино», в санатории «Мать и дитя» (пос. Бурмакино), в городах Кирове и Вятские Поляны. В лечебных целях используются хлоридно-натриевые воды, на разлив - сульфатно - кальциевые.

В Белохолуницком районе выявлены водоносные пласты минерализованных вод с высоким содержанием йода и брома.

Область является монополистом по производству лифтовых направляющих, одним из крупнейших производителей фторополимерной продукции, занимает ведущие в России и в странах СНГ место по объемам производства стальных фасонных профилей высокой точности и бытовых напольных электроплит.

Главенствующее положение в структуре промышленности занимают машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Машиностроение региона представлено предприятиями авиационной, электротехнической, станкостроительной и инструментальной промышленности.

Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности выпускают разнообразные мясные, овощные и молочные продукты, кондитерские изделия по современным технологиям, оригинальные алкогольные и безалкогольные напитки с использованием местного экологически чистого сырья, консервированные продукты, столовую минеральную воду. Переработкой сельскохозяйственной продукции занимается 156 промышленных предприятий региона.

В области действует мощный строительный комплекс. На предприятиях промышленности строительных материалов производятся необходимые области сборные железобетонные конструкции и изделия, стеновые блоки, детали для крупнопанельного домостроения, кирпич. Предприятия деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности выпускают широкий ассортимент мебели, древесностружечный и древесноволокнистые плиты, фанеру клееную, паркет, лыжи, дома деревянные, щиты из цельного дерева и изделия из них, отделочные материалы из древесины, бумагу, тарный картон.

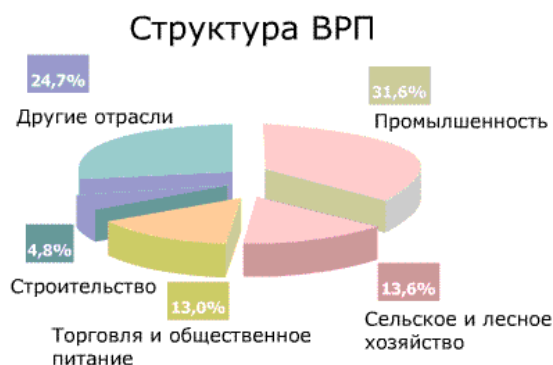


Рис. 4. Структура валового регионального продукта

Ведущей товарной отраслью в сельскохозяйственном производстве является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления. Основные выращиваемые сельскохозяйственные культуры: зерновые, картофель, лен и овощи. В структуре зерновых преобладают озимая рожь и фуражные культуры. Сельскохозяйственное производство

обеспечивает продовольственную безопасность области. До 20% продукции животноводства вывозится за пределы области, в основном в северные регионы страны.

В рейтинге инвестиционной привлекательности регионов, составленном национальным рейтинговым агентством «ЭКСПЕРТ РА», в 2012 - 2013 гг. по интегральному индексу инвестиционного риска Кировская область занимает 50-е место из 83 субъектов РФ

#### 4.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ 2020 ГОДА

##### Промышленное производство

В январе – мае 2020 года индекс промышленного производства в области составил 97,3% к соответствующему периоду прошлого года. В том числе выпуск продукции обрабатывающих производств в сопоставимых ценах снизился к уровню января – мая прошлого года на 2,1%, объем работ в энергетическом комплексе – на 7,5%, добыча полезных ископаемых – на 4,4%, объем работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 0,9%.

Предприятиями области отгружено промышленной продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 116,9 млрд. рублей, что в текущих ценах на 1,8% больше по сравнению с аналогичным периодом 2019 года.

**Добыча полезных ископаемых** в январе – мае 2020 года занимала 0,7% в объеме производства промышленной продукции области. Индекс производства составил 95,6% к аналогичному периоду прошлого года.

Добыча нефти сократилась на 12,5% к уровню января – мая прошлого года. На 0,8 % отмечено увеличение добычи камня, песка и глины.

Объем услуг в области добычи нефти и природного газа снизился на 21,1%.

Удельный вес **обрабатывающих производств** в структуре промышленной продукции области составил 80,6%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 94,2 млрд. рублей (102,7% к январю – маю 2019 года), индекс производства – 97,9%.

**Производство пищевых продуктов** в сопоставимой оценке выросло на 6,2%. Переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции выросли на 8,4%, выпуск молочной продукции – на 0,5%, производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности – на 46,5%, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий – на 10,2%, готовых кормов для животных – на 5,2%.

Переработка и консервирование рыбы и рыбопродуктов снизились на 4,1%, переработка и консервирование фруктов и овощей – на 7,6%, производство масел и жиров – на 11,1%.

**Производство напитков** по отношению к январю – маю прошлого года снизилось на 11,3%.

Индекс производства **текстильных изделий** составил 78,3%, производства **одежды** – 101,6%, производства **кожи и изделий из кожи** – 81,3%. Выпуск меховых изделий снизился на 38,7%. Производство вязаных и трикотажных изделий одежды увеличилось на 2,5%, прочих видов одежды – на 10,4%. Производство **обуви** снизилось на 16,9%.

Производство продукции **деревообработки** выросло на 5,4%, в том числе распиловка и строгание древесины снизились на 3,4%, производство изделий из дерева выросло на 11,5%.

Индекс производства **бумаги и бумажных изделий** составил 102,1% к соответствующему периоду 2019 года. Производство продукции по виду экономической деятельности «Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона» снизилось на 2,3%, производство изделий из бумаги и картона выросло на 11,8%.

Индекс производства **полиграфической деятельности** составил 87,9%.

Производство **химических веществ и химических продуктов** выросло на 11,4%.

Индекс производства основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах составил 110,4%, пестицидов и прочих агрохимических продуктов – 131,7%.

Индекс производства **лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях**, составил 102,8%.

Выпуск продукции по виду экономической деятельности «**Производство резиновых и пластмассовых изделий**» снизился на 17,5%, в том числе производство резиновых изделий снизилось на 22,3%, выпуск изделий из пластмасс – на 6,9%.

На 7,6% снизился выпуск продукции по виду экономической деятельности «**Производство прочей неметаллической минеральной продукции**». При этом индекс производства строительных керамических материалов составил 97,2%, производства изделий из бетона, цемента и гипса – 92,2%.

Выпуск продукции **металлургического производства** составил 94,8% к уровню января – мая 2019 года. На 3,7% сократилось производство стали и ферросплавов, на 8,9% – цветных металлов, на 25,3% – стальных труб, полых профилей и фитингов.

Индекс производства **готовых металлических изделий** составил 86,5%, производства **электронных изделий** – 41,4%.

Индекс производства **электрического оборудования** составил 106,6%. Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств снизилось на 1,6%, производство бытовых приборов – на 3,7%, производство электрических ламп и осветительного оборудования на 19,5%. Производство кабелей и кабельной арматуры увеличилось на 1%.

Индекс производства **машин и оборудования** составил 92,4%, **прочих транспортных средств и оборудования** – 73,4%.

Производство **мебели** снизилось на 28,8%, **спортивных товаров** – на 13,6%, **игр и игрушек** – на 23,7%.

Удельный вес **энергетического комплекса** в структуре промышленной продукции области в январе – мае 2020 года составил 16,1%. Индекс производства – 92,5%. Производство, передача и распределение электроэнергии снизились на 5,7%, распределение газообразного топлива – на 24,6%, производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха – на 5,3%.

**Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений** составили 2,6% в структуре промышленности. Индекс производства – 99,1%. Сбор, обработка и утилизация отходов, а также обработка вторичного сырья снизились на 0,5%, забор, очистка и распределение воды – на 1,8%, сбор и обработка сточных вод – на 0,6%.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе – мае 2020 года составил 6968,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,4% меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года.

За январь – май 2020 года в области построено 1153 квартиры общей площадью 108,2 тыс. кв. метров, что на 33,4% меньше соответствующего периода 2019 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 78,1 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 72,2% от общего объема введенного жилья.

### **Сельское хозяйство**

За январь – май 2020 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 307,8 тыс. тонн или 106% к уровню 2019 года, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 30,4 тыс. тонн (100%), получено яиц – 249,9 млн. штук (116,7%).

В сельскохозяйственных организациях области валовой надой молока составил 295,5 тыс. тонн, что на 18,5 тыс. тонн или на 6,7% больше, чем в 2019 году. В среднем от коровы надоено по 3323 кг молока, на 121 кг или на 3,8% больше соответствующего периода 2019 года. Произведено на убой скота и птицы (в живом весе) 26,5 тыс. тонн или 100,9% к уровню 2019 года. На птицефабриках области получено яиц 239,1 млн. штук или 117,6% к уровню 2019 году, в среднем от курицы-несушки получено по 141 яйцо, на 3 штуки (2,2%) больше, чем в 2019 году.

По состоянию на 01.06.2020 в хозяйствах всех категорий имелось 246,6 тыс. голов крупного рогатого скота, из них 100 тыс. коров; 209,3 тыс. свиней и 2750 тыс. голов птицы, или соответственно 100,4%; 101,8%; 106,5% и 112,2% к уровню предшествующего года. В сельскохозяйственных организациях поголовье коров увеличилось на 2,3 тыс. голов (2,5%), свиней – на 13,8 тыс. голов (7,6%), птицы – на 306 тыс. голов (15,9%).

В сельскохозяйственных организациях ведутся работы по заготовке кормов. По состоянию на 25.06.2020 травы скошены на площади 102 тыс. га или 28% к плану, заготовлено сена 19,8 тыс. тонн (10%), сенажа 116,6 тыс. тонн (27%), заложено силосной массы 551,8 тыс. тонн (30%). В расчете на условную голову скота заготовлено по 8,2 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов или 26% к плану.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли за январь – май 2020 года составил 78,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,7% ниже соответствующего периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 51,9%, доля непродовольственных товаров – 48,1%.

Оборот розничной торговли в январе – мае 2020 года на 98,1% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне розничных рынков и ярмарок, доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 1,9%.

На 1 июня 2020 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 12 млрд. рублей.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь – май 2020 года через все каналы реализации, составил 22,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 14% меньше соответствующего периода 2019 года.

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

За январь – март 2020 года внешнеторговый оборот Кировской области составил 286,3 млн. долларов США и по сравнению с январем – мартом 2019 года уменьшился на 9,1 млн. долларов США (-3,1%).

При этом экспорт уменьшился на 2,6 млн. долларов США (-1,4%) и составил 182,8 млн. долларов США, импорт уменьшился на 6,5 млн. долларов США (-5,9%) и составил 103,6 млн. долларов США.

Доля внешнеторгового оборота Кировской области во внешней торговле Приволжского федерального округа составила 2,6%.

Сальдо торгового баланса Кировской области сложилось положительное и составило 79,2 млн. долларов США и по сравнению с январем – мартом 2019 года увеличилось на 3,9 млн. долларов США (+5,2%).

В товарной структуре экспорта области преобладали: продукция химической промышленности, каучук – 47,4% от общего объема экспорта; древесина и целлюлозно-бумажные изделия – 29,6%; металлы и изделия из них – 10,5%.

В импорте товаров ведущее место занимали: продукция химической промышленности, каучук – 61,5% от общего объема импорта; машины, оборудование и транспортные средства – 23,3%; металлы и изделия из них – 6,6%.

Торговыми партнерами в отчетном периоде являлись 100 стран. Основными торговыми партнерами были страны дальнего зарубежья. Их доля в товарообороте составила 86,7%, в том числе в экспорте – 83%, в импорте – 93,1%.

Крупнейшие торговые партнеры:

**при экспорте** (всего 89 стран): Латвия (6,5%), Перу (6,5%), Соединенные Штаты (6,4%), Финляндия (6,2%), Германия (5,7%), Мексика (5%), Казахстан (4,6%), Бельгия (3,8%), Китай (3,1%), Италия (3,1%), Ирландия (3%), Литва (2,9%), Гана (2,8%), Азербайджан (2,8%), Египет (2,2%), Нидерланды (1,9%), Корея, Республика (1,6%), Узбекистан (1,6%), Швеция (1,4%), Польша (1,4%), Эстония (1,4%), Чехия (1,3%), Коста-Рика (1,3%), Гондурас (1,2%), Украина (1,1%), Соединенное Королевство (1%), Франция (0,9%).

**при импорте** (всего 57 стран): Германия (23,8%), Китай (12,7%), Соединенное Королевство (10,7%), Италия (9,5%), Швейцария (9%), Бельгия (4,9%), Индия (4,2%), Литва (3,4%), Соединенные Штаты (2,9%), Турция (2,2%), Беларусь (2%).

### **Инвестиции**

За январь – март 2020 года на территории Кировской области по полному кругу предприятий освоено 10,8 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 123,7% (индекс физического объема (далее – ИФО)) к

аналогичному периоду 2019 года. ИФО по Российской Федерации составил 101,2%, по Приволжскому федеральному округу – 100,1%.

Крупными и средними организациями области за январь – март 2020 года вложено 8 млрд. рублей, что составило 127,4% к аналогичному периоду 2019 года или с увеличением на 2,1 млрд. рублей.

Наибольший объем произведенных инвестиций приходится на разделы: «Транспортировка и хранение» (инвестиции – 2,2 млрд. рублей, доля – 27,8%, ИФО – 659%), «Обрабатывающие производства» (2,2 млрд. рублей, доля – 27,1%, ИФО – 93,7%), «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (1,2 млрд. рублей, доля – 14,7%, ИФО – 97,9%), «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (0,8 млрд. рублей, доля – 10,2%, ИФО – 88%).

В **обрабатывающих производствах** по сравнению с январем – мартом 2019 года объем инвестиций практически не изменился (увеличение на 12,4 млн. рублей) и составил 2,2 млрд. рублей. Основным объемом инвестиций произведен предприятиями:

по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производству изделий из соломки и материалов для плетения (объем инвестиций – 562,8 млн. рублей, увеличение по сравнению с 1 кварталом 2019 года на 111,5 млн. рублей, доля в обрабатывающих производствах – 25,8%, ИФО – 116%);

по производству химических веществ и химических продуктов (объем инвестиций – 536,7 млн. рублей, увеличение на 313 млн. рублей, доля – 24,6%, ИФО – 221,3%);

по производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (объем инвестиций – 237,1 млн. рублей, увеличение на 128,8 млн. рублей, доля – 10,9%, ИФО – 206%);

по производству резиновых и пластмассовых изделий (262,4 млн. рублей, уменьшение на 136,9 млн. рублей, доля – 12%, ИФО – 61,7%);

по производству пищевых изделий (192,3 млн. рублей, увеличение на 1 млн. рублей, доля – 8,8%, ИФО – 95,6%);

по металлургическому производству (117,4 млн. рублей, увеличение на 38,4 млн. рублей, доля – 5,4%, ИФО – 137,9%).

В отраслях бюджетной сферы (образование, здравоохранение, культура и государственное управление) инвестиционные вложения по итогам 1 квартала 2020 года составили 590,8 млн. рублей, увеличение на 88,8 млн. рублей. Инвестиции в сферу образования составили 325,6 млн. рублей (ИФО – 167,6%, доля в отраслях бюджетной сферы – 55,1%), в сферу здравоохранения – 118,3 млн. рублей (ИФО – 49,5%, доля – 20%), в сферу культуры – 25,3 млн. рублей (ИФО – 85,1%, доля – 4,3%), по управлению – 121,6 млн. рублей (ИФО – 134,4%, доля – 20,6%).

Наибольшее сокращение инвестиций произошло по разделам:

«Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» (объем инвестиций – 118,3 млн. рублей, снижение к аналогичному периоду 2019 года на 92,5 млн. рублей, ИФО – 49,5%, доля в общем объеме инвестиций – 1,5%);

«Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (объем инвестиций – 156,5 млн. рублей, снижение на 68,5 млн. рублей, ИФО – 65,7%, доля – 1,9%);

«Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (822,3 млн. рублей, снижение на 83,2 млн. рублей, ИФО – 88%, доля – 10,2%).

В обрабатывающих производствах наибольшее сокращение инвестиций в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (объем инвестиций – 84,7 млн. рублей, сокращение – на 137,4 млн. рублей, ИФО – 35,8%, доля – 1,1%).

Источниками финансирования инвестиций по крупным и средним предприятиям по итогам января – марта 2020 года являются собственные средства инвесторов (5,5 млрд. рублей, доля – 68,1%) и привлеченные (2,5 млрд. рублей, доля – 31,9%).

В общем объеме привлеченных средств бюджетные средства составляют 26,5% (679,4 млн. рублей), из которых 406,6 млн. рублей (59,8%) средства федерального бюджета.

За январь – март 2020 года инвестиционные вложения осуществлены в:

машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь (5,8 млрд. рублей и 53,8% в общем объеме инвестиций);

жилые здания и помещения (2,2 млрд. рублей и 20,7%);

здания (кроме жилых) и сооружения (2,2 млрд. рублей и 19,9%);

прочие инвестиции, включая объекты интеллектуальной собственности (0,6 млрд. рублей и 5,6%).

### Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь – май 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года составил 103,2%, в том числе на продовольственные товары – 103,3%, на непродовольственные товары – 103,2%, на услуги – 102,9%.

В мае 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года цены на товары услуги увеличились на 2,5%, по сравнению с маем 2019 года – на 3,7%.

В мае 2020 года по сравнению с маем 2019 года значительно подорожали: крупа гречневая-ядрица – в 2,1 раза, чеснок – на 43,6%, апельсины – на 37,4%, лимоны – на 37,2%, овсяные хлопья «Геркулес» – на 29,9%, рис шлифованный – на 26,4%, яблоки – на 25,8%, баранина – на 22%, груши – на 17%, картофель – на 16,8%, яйца куриные – на 15,9%, орехи – на 13,8%, консервы мясные для детского питания – на 12,3%, консервы овощные – на 12,2%, сухофрукты – на 11,3%, сырki творожные, глазированные шоколадом – на 11,2%, мука пшеничная – на 11,1%, молоко питьевое цельное стерилизованное 2,5-3,2% жирности – на 9,6%.

В мае 2020 года по сравнению с маем 2019 года подешевели: капуста белокочанная свежая – на 55,9%, пшено – на 22,4%, огурцы свежие – на 20,7%, морковь – на 20,4%, помидоры свежие – на 18,2%, свекла столовая – на 17,5%, сахар-песок – на 14,5%.

Индекс потребительских цен на услуги в мае 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года составил 101,6%, по сравнению с маем 2019 года – 103,1%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в мае 2020 года составила 3919 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2019 года на 9,6%.

### Индексы цен и тарифов на конец периода

| Наименование показателя  | май<br>2020 года<br>в % к декабрю 2019 года | май<br>2020 года<br>в % к маю<br>2019 года |
|--|---|--|
| Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт) | 100,3                                       | 99,7                                       |
| Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции                 | 99,7  | 103,3                                      |
| Индекс цен строительной продукции  | 100,7                                       | 102  |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки                                     | 100,1                                       | 100,1                                      |

#### Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе – мае 2020 года было перевезено 3,6 млн. тонн грузов, что на 8,2% больше, чем в январе – мае 2019 года. Грузооборот составил 319,2 млн. тонно-километров и увеличился на 36,8% относительно аналогичного периода 2019 года.

#### Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

В январе – апреле 2020 года по кругу крупных и средних организаций (без организаций с численностью работников не более 15 человек) получен положительный сальдированный **финансовый результат** в размере 4614,8 млн. рублей, что на 14,2% меньше аналогичного периода 2019 года.

**Прибыль прибыльных предприятий** составила 7151,6 млн. рублей, что на 3,9% больше по сравнению с январем – апрелем 2019 года. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 64,1%.

За январь – апрель 2020 года общая **сумма убытка** убыточных предприятий составила 2536,8 млн. рублей, по сравнению с январем – апрелем 2019 года убыток вырос в 1,7 раза. Удельный вес убыточных организаций составил 35,9% от общего числа наблюдаемых предприятий.

#### Социальная сфера

##### Уровень жизни населения

В январе – апреле 2020 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника составила 30466 рублей и увеличилась по сравнению с январем – апрелем 2019 года на 6,5%. Реальная заработная плата составила 103,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2020 года составила 44,4 млн. рублей: по сравнению с задолженностью на 1 января 2020 года (42 млн. рублей) увеличилась на 5,7%. Задолженность по заработной плате в государственных и муниципальных бюджетных учреждениях отсутствует.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения Кировской области за январь – март 2020 года сложились в размере 20879 рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 3,4%.

#### Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 июня 2020 года составила 23 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 июня 2020 года увеличилась на 11,7 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2020 года (6,8 тыс. человек) и составила 18,5 тыс. человек.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 июня 2020 года увеличился на 1,88 процентных пункта относительно уровня безработицы на 1 января 2020 года (1,02 ЭАН) и составил 2,9% экономически активного населения.

#### Демография

В январе – апреле 2020 года численность родившихся уменьшилась на 10,8% по сравнению с январем – апрелем 2019 года и составила 3298 человек. Численность умерших снизилась на 3,1% и составила 6120 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,9 раза (в январе – апреле 2019 года – в 1,7 раза).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения в январе – апреле 2020 года увеличилась на 7,9% и составила 2822 человека.

Подготовлено по данным интернет сайта: <https://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

#### 4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

##### 4.4.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, СУБЪЕКТЫ РЫНКА.

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).

В соответствии с частью первой Гражданского кодекса РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

К экономическим характеристикам недвижимости можно отнести ее редкость (нет абсолютно одинаковых объектов недвижимости); стоимость прилегающих земель, зданий (например, строительство вредного производства); территориальных особенностей (изменение территориальных предпочтений может повысить стоимость недвижимости без физических изменений), целевое назначение (как правило, без существенных затрат не может быть изменено).

Следует отметить, что существует также имущество, которое было движимым, но в настоящее время прикреплено к недвижимости так, что превратилось в ее часть. Недвижимость распадается на три основных типа: земля, жилье и нежилые помещения.

В зависимости от характера использования недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины, рестораны и т.п.), для производственных целей (склады, фабрики, заводы и т.п.), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Рынок, это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов, покупателей, посредников) и социально-экономических отношений между ними; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара; сфера обмена товарами определенного вида на определенной территории. Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров (например, строго определенное местоположение).

Основными особенностями рынка недвижимости являются: локальный характер рынка недвижимости (сокращения числа возможных сделок из-за определенного местоположения); уникальность всех участков земли (включает различие в ценах); низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами (вследствие необходимости привлечения правовых институтов при совершении сделок); несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев; разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на 4 основные составляющие: рынок земли (земельных участков), рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок специализированной недвижимости.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются:

- продавцы (арендодатели)
- покупатели (арендаторы)
- профессиональные участники рынка недвижимости.

В качестве продавца (арендодателя) может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.

В качестве покупателя (арендатора) может выступать юридическое или физическое лицо или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов).

Состав профессиональных участников рынка недвижимости (РН) определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур. Соответственно, их можно разделить на институциональных и неинституциональных участников.

Основными субъектами рынка недвижимости наряду с собственниками и пользователями недвижимого имущества являются: инвесторы, банки, строительные организации (подрядчики), фирмы-риэлторы, юридические фирмы, страховые компании, комитеты по управлению имуществом, бюро технической инвентаризации, налоговые инспекции.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования<sup>9</sup>. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе приведен в следующей таблице.

**Таблица 12. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>10</sup>**

| <b>Группа факторов</b>    | <b>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</b>  |
|---------------------------|---|
| 1. Качество прав          | 1.1. Обременение объекта договорами аренды<br>1.2. Сервитуты и общественные обременения<br>1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта |
| 2. Условия финансирования | 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя<br>2.2. Платеж эквивалентом денежных средств  |
| 3. Особые условия         | 3.1. Наличие финансового давления на сделку<br>3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой<br>3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие  |
| 4. Условия рынка          | 4.1. Изменение цен во времени<br>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки   |

<sup>9</sup> Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

<sup>10</sup> 10 Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901-810-04-X.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 5. Местоположение                   | 5.1. Престижность района<br>5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения<br>5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)<br>5.4. Качество окружения (рекреация и экология) |
| 6. Физические характеристики        | 6.1. Характеристики земельного участка<br>6.2. Размеры и материалы строений<br>6.3. Износ и потребность в ремонте строений<br>6.4. Состояние окружающей застройки                                   |
| 7. Экономические характеристики     | 7.1. Возможности ресурсосбережения<br>7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ  |
| 8. Сервис и дополнительные элементы | 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами<br>8.2. Наличие парковки и (или) гаража<br>8.3. Состояние системы безопасности<br>8.4. Наличие оборудования для бизнеса                         |

Согласно Заданию на оценку, согласованному с Заказчиком, оценке подлежит: **Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134.**

Оценщиком проведен обзор земельного фонда Кировской области по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

#### **4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

результат торгов: аренда с единственным участником аукциона

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Муниципальная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: склады

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение № 59 от 01.06.2020

Кадастровый номер: 43:27:383409:529

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Вид разрешенного использования: Склады

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кировская обл. Подосиновский р-н, Демьяновское городское поселение тер

Детальное местоположение: Кировская обл. Подосиновский р-н, Демьяновское городское поселение тер

Ссылка на карту:

Площадь: 1 200 Квадратный метр

Площадь м²: 1 200

Описание земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 2 188,93

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м.: 0,152

Меню (23) Вкл. (10) Вкл. РЫНОК Профсо... Купить торги го... Аренда Извеще... Извеще... Извеще... Киров, К... росрес... Справо... Справо... Публик... +

torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html

Дата и время окончания приема заявок 04.08.2020 15:00

Общие сведения | Изображения лота | Документы результатов | Заявители/участники

Статус лота: Объявлен  
Тип торгов: Аренда  
Форма собственности: Муниципальная  
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:  
Реквизиты решения о проведении аукциона: постановление от 02.07.2020 № 216  
Кадастровый номер: 43.06.310102.372  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства  
Страна размещения: РОССИЯ  
Местоположение: Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Северная ул  
Детальное местоположение: Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Северная ул, д. 2  
Ссылка на карту:  
Площадь: 841 Квадратный метр  
Площадь м²: 841  
Описание земельного участка:  
Параметры разрешенного строительства объекта:  
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:  
Валюта лота: рубли  
Срок аренды: 10 лет 0 месяцев  
Предмет торга: Ежегодная арендная плата  
Начальная цена: 1 400  
Ежемесячная начальная цена 1 кв.м.: 0,1387

Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе рассмотрения заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Снимок экрана сохранен  
Снимок экрана добавлен в ваше хранилище OneDrive.  
Чтобы активировать OneDrive, перейдите в раздел "Параметры".

12:08  
03.08.2020

Меню (23) Вкл. (10) Вкл. РЫНОК Профсо... Купить торги го... Аренда Извеще... Извеще... Извеще... Киров, К... росрес... Справо... Справо... Публик... +

torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html

Дата и время окончания приема заявок 04.08.2020 15:00

Общие сведения | Изображения лота | Документы результатов | Заявители/участники

Статус лота: Объявлен  
Тип торгов: Аренда  
Форма собственности: Муниципальная  
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:  
Реквизиты решения о проведении аукциона: постановление от 02.07.2020 № 216  
Кадастровый номер: 43.06.310102.372  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства  
Страна размещения: РОССИЯ  
Местоположение: Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул  
Детальное местоположение: Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул  
Ссылка на карту:  
Площадь: 1 011 Квадратный метр  
Площадь м²: 1 011  
Описание земельного участка:  
Параметры разрешенного строительства объекта:  
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:  
Валюта лота: рубли  
Срок аренды: 10 лет 0 месяцев  
Предмет торга: Ежегодная арендная плата  
Начальная цена: 1 700  
Ежемесячная начальная цена 1 кв.м.: 0,1401

Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе рассмотрения заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

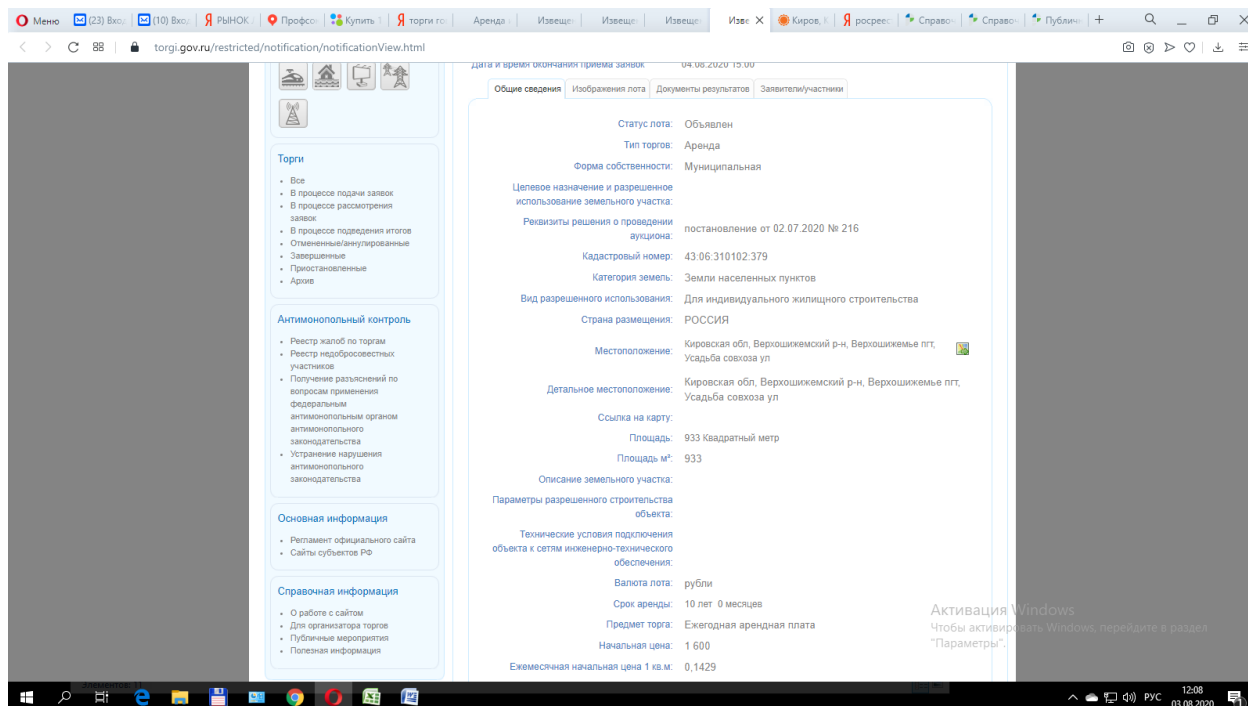
Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Снимок экрана сохранен  
Снимок экрана добавлен в ваше хранилище OneDrive.  
Чтобы активировать OneDrive, перейдите в раздел "Параметры".

12:08  
03.08.2020





#### 4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Приведенные официальными источниками данные по стоимости земли могут быть лишь ориентиром, описывающим ту или иную тенденцию. К реальным цифрам они могут иметь весьма условное отношение.

При анализе цен на земельные участки, фигурирующую на рынке, предлагаемые в средствах массовой информации и Интернет, необходимо иметь в виду, что цена предложения не является окончательной. Например факт сделки (уторговывание), или как говорят – скидка на торг. В частности, практика оценочной деятельности рекомендует снижать цены предложений от 1 до 30%.

Стоимость квадратного метра земельных участков также зависит от следующих показателей:

- площадь;
- местоположение;
- форма земельного участка;
- инженерная подготовка земельного участка;
- наличие коммуникаций;
- разрешенное использование земельного участка.

#### 4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, НЕОБХОДИМОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценщиком выведены значения стоимости права аренды 1 кв.м. в год, земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, по совершенным сделкам и ценам предложений, на дату оценки в Кировской области.

Значение стоимостей аренды 1 кв.метра в год представлено в таблице ниже.

**Таблица 13. Значение продажи 1 кв.м. земельных участков категории земель: населенных пунктов в Кировской области.**

| Значение стоимости | Данные предложений |
|--------------------|--------------------|
| Сред руб.1 кв.м.   | 1,72               |
| Мин руб.1 кв.м.    | 1,66               |
| Макс руб.1 кв.м.   | 1,82               |

#### ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.20 раздела VI Анализ наиболее эффективного использования ФСО №7. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

**Соответственно:** Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134, оценивается на дату оценки 03 августа 2020 г. в **текущем использовании, по назначению.**

**ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ****6.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», определение итоговой стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов оценки, а именно: затратного, сравнительного и доходного, хотя, и признано, что это не всегда возможно в силу недостаточности доступной информации или отсутствия таковой.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Затратный подход**

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

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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения<sup>11</sup>:

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;

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;

<sup>11</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

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 переменных 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.

### **Сравнительный подход**

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения<sup>12</sup>:

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

<sup>12</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Доходный подход**

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

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:

а) 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;

б) 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;

в) 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;

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

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения<sup>13</sup>:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

<sup>13</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

## **6.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения<sup>14</sup>.

### **6.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Как указывалось выше, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>15</sup>.

В данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении<sup>16</sup>.

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также являются наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **6.2.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Как указывалось выше, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>17</sup>.

Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

14 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р (в ред. от 31.07.2002 N 2314-р)

15 Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития от 25 сентября 2014 г. №611

16 Раздел 4.4.4. Стандарта МСНО НП «ОПЭО» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО от 04.07.2008 №28/08

17 Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

### 6.2.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

### 6.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний<sup>18</sup>.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов<sup>19</sup>.

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<sup>20</sup>.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы.

**Затратный подход.** Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

**Доходный подход.** Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

**Метод капитализации земельной ренты** не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги,

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), ст. 18

<sup>19</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), ст. 13

<sup>20</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), ст. 16

где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

**Метод остатка** - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Одним из этапов расчета, данным методом, является расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих НЭИ земельного участка и расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, за определенный период времени, на основе рыночных ставок арендной платы. Подлежащий оценке земельный участок предназначен для строительства общественного здания административного назначения. На дату оценки является незастроенным. Учитывая данный факт, Оценщик, не может в полном объеме реализовать метод остатка, т.к. отсутствует возможность достоверно и точно рассчитать стоимость воспроизводства/замещения улучшений, величины чистого операционного дохода генерируемого единым объектом недвижимости (в составе здание + земля) для последующего нахождения стоимости земельного участка. Таким образом, использование, в рамках доходного подхода, метода остатка не представляется возможным.

**Метод предполагаемого использования** - применяется для застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. У оценщика отсутствует достоверная информация о возможной застройке земельного участка, о расходах в процессе эксплуатации зданий на указанном участке, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования.

При использовании доходного подхода основными элементами являются ставка капитализации и ставка дисконтирования, определение чистого операционного дохода. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

**Сравнительный подход.** Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков коммерческого назначения г.Кирова, выявлена информация о сделках по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

## **ГЛАВА 7. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

#### **7.1.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДА И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Сравнительный подход - подход к оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

#### **Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:**

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

#### **Классификация и выбор методов оценки**

Устоявшейся классификации методов оценки на сегодняшний день нет. В рамках сравнительного подхода методы оценки различаются количеством и качеством используемой текущей рыночной информации (развитость сегмента рынка и доступное количество объектов-аналогов, единицы сравнения) и способами корректировки цен объектов-аналогов применительно к объекту оценки<sup>21</sup>.

Таблица 14. Характеристика методов оценки в рамках сравнительного подхода.

| Наименование   | Общая характеристика   |
|--|--|
| Метод общей группировки цен                                    | <p>Заключается в формировании выборки однородных по ценообразующим факторам (ЦОФ) объектов-аналогов с небольшим разбросом цен. Затем цены аналогов усредняются (если не выделено ни одного значащего ЦОФ) или взвешиваются с учетом различий в значениях ЦОФ (если один фактор все-таки выявлен).</p> <p>Область применения: развитый сегмент рынка объекта оценки, наличие нескольких однородных объектов-аналогов, имеющих близкие цены и отличающихся не более, чем по одному ценообразующему фактору</p>   |
| Метод прямого сравнения цен с компенсационными корректировками | <p>Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.</p> <p>В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик как бы замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов.</p> <p>В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки.</p> <p>Область применения - достаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы и количественного обоснования компенсационных корректировок</p>   |
| Метод сравнения цен путем направленных корректировок           | <p>Сущность метода заключается в косвенном, относительном сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Косвенное сравнение производится потому, что рынок не дает достаточно данных для количественного обоснования величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов.</p> <p>В результате вместо компенсационных корректировок применяются направленные (т.е. показывающие только направление «лучше» или «хуже») относительные (по отношению к объекту оценки) экспертные корректировки на все отличия применительно к объекту оценки. При этом степень влияния корректировки отражается баллами по соответствующей шкале.</p> <p>Шкала степени влияния обычно включает градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (-2, -1, 0, 1, 2). Знак учитывает направление влияния различий в ЦОФ на цену объекта-аналога. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл «- 1». И это значит, что цена объекта-аналога должна быть скорректирована в сторону понижения.</p> <p>В итоге составления корректировочной таблицы определяется «цена» одного балла корректировки. С учетом этого производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют.</p> |
| Метод качественного сравнения объектов - аналогов              | <p>Сущность метода заключается в сравнительной экспертной оценке качества объекта оценки и объектов-аналогов, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение качества объектов производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Никаких корректировок цен объектов-аналогов не производится, за исключением корректировок на различиях в условиях сделки (например, корректировка на торг, на давность продажи и т.п.).</p> <p>Интегральный показатель качества объектов определяется на основе оценки качества объектов по отдельным ЦОФ. Шкалы экспертных оценок качества могут применяться разные. Как вариант, шкала может включать градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (+2, +1, 0, -1, -2). При такой шкале по любому ЦОФ объекту оценки присваивается балл качества «0». Объект оценки выступает как точка отсчета.</p>   |

<sup>21</sup> Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие / Б.Е. Садаков. - Киров: КФ МФЮА. 2011. - 212 с



| Наименование                                      | Общая характеристика  |
|---|---|
|   | <p>Знак балла корректировки показывает преимущество или недостаточность объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл качества «+1».</p> <p>В итоге составления таблицы качественных оценок определяются интегральные показатели (коэффициента) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов моделируется цена объекта оценки.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p>   |
| Метод квалиметрического моделирования             | <p>Этот метод оценки является «продвинутым» вариантом метода качественного сравнения объектов. Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Метод квалиметрического моделирования представляет собой развитый, научно обоснованный метод экспертной оценки качества объектов.</p> <p>Для оценки качества строится «дерево» взаимосвязанных свойств объекта недвижимости (ЦОФ), оценивается качество каждого частного свойства и производится «свертка» частных коэффициентов качества в пределах каждой из «ветвей» дерева вплоть до определения показателя качества объекта оценки и аналогов в целом.</p> <p>В итоге составляется матрица оценок интегральных показателей (коэффициентов) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов моделируется цена объекта оценки.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p> |
| Моделирование цены методом анализа иерархий (МАИ) | <p>Этот метод оценки является развитым, научно обоснованным вариантом метода качественного сравнения объектов. Разработан в 1960-е годы в США Т.Саати.</p> <p>В основе метода лежит составление матрицы частных свойств объектов, определяющих интегральный показатель качества. В отличие от метода квалиметрического моделирования производится попарное сравнение всех частных свойств между собой, вместо «свертки» частных показателей только в пределах «ветвей дерева свойств».</p> <p>В итоге обработки матриц попарного сравнения частных свойств с экспертной оценкой качественных показателей определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов моделируется цена объекта оценки.</p> <p>Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют</p>  |
| Метод математического моделирования цены          | <p>Метод математического моделирования цены предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей стоимости объекта оценки от величины ценообразующих факторов путем статистической (математической) обработки данных о ценах объектов-аналогов и значениях их ценообразующих факторов.</p> <p>Для оценки рыночной стоимости может применяться метод классической линейной регрессии, основанной на методе наименьших квадратов (МНК).</p> <p>Метод математического моделирования цены является одним из самых формализованных и убедительных методов оценки. При правильном применении дает не менее (зачастую - даже более!) достоверный результат. Кроме того, позволяет определить достоверность результата оценки стоимости как наиболее вероятной цены и построить доверительный интервал оцениваемой величины с заданной надежностью</p>  |
| Метод валового рентного множителя                 | <p>В этом методе в качестве единицы сравнения выступает величина дохода. При этом по данным рынка выводится валовый рентный мультипликатор (ВРМ), равный отношению величины дохода по аналогу к его цене</p> <p>ВРМ обычно не корректируется на удобства и другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основе расчета положены фактические значения арендных ставок и цен аналогов, в которых уже учтены указанные различия. Не следует забывать, что метод не в полной мере учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимыми аналогами, а также не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах объекта оценки и объектов-аналогов.</p> <p>Область применения: метод ВРМ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости</p>  |

Первая группа методов - методы сравнения цен. Идея методов состоит в том, чтобы скорректировать известные цены объектов аналогов применительно к характеристикам объекта оценки и таким образом «вывести» из известных цен аналогов цену объекта оценки. В зависимости от характера корректировок существует метод прямого сравнения цен с

количественными (компенсационными) корректировками и метод сравнения цен с качественными (направленными, экспертными) корректировками.

Вторая группа методов оценки в рамках сравнительного подхода включает методы, основанные на оценке качества объектов-аналогов и объекта оценки. Идея методов заключается в том, чтобы количественно оценить качество объектов-аналогов и объекта оценки, определить зависимость цен от качества объектов на анализируемом сегменте рынка и на этой основе «вывести» по известным ценам аналогов цену объекта оценки. Для определения количественных показателей качества объектов недвижимости используются экспертные оценки с применением более или менее развитых способов обработки этих экспертных оценок. При реализации этих методов формализованными экспертными методами производится оценка показателей качества объектов-аналогов и объекта оценки и эти показатели качества математическими методами связываются с ценами этих объектов.

При выборе методов важным критерием является наличие необходимой информации о сделках (предложениях) по объектам аналогам. Исходя из того, что объект оценки относится к недостаточно развитому сегменту рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют, Оценщик принял решения провести оценку с использованием метода:

- корректировка на площадь: метод прямого сравнения цен с компенсационными корректировками (основана на анализе более развитого рынка);

## **7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ**

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора<sup>22</sup>.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

### **7.2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВОК:**

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

В данном Отчёте для определения величины рыночной стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом Оценщики использовали метод сравнительного анализа продаж.

### **7.2.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ**

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина рыночной стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению Оценщиков, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

<sup>22</sup> Озеров Е.С. «Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта» Учебное пособие, С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 2004 г.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

### 7.2.3. ПОДБОР И ОБОСНОВАНИЕ АНАЛОГОВ

Оцениваемый объект: Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134.

Для проведения р оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. В качестве аналогов взяты земельные участки, категория земель – земли промышленности, в Кировской области. Предложение к продаже земельных участков на Интернет сайте: <https://torgi.gov.ru>.

Все отобранные для дальнейшего рассмотрения объекты-аналоги представлены в Таблице.

Таблица 15. Объекты-аналоги оцениваемого земельного участка<sup>23</sup>

| Показатель                | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №3  | Аналог №3   | Аналог №4  |
|---------------------------|--|---|--|---|--|
| Местоположение            | Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная | Кировская обл, Подосиновский р-н, Демьяновское гордское поселение | Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Северная ул, д. 2 | Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул | Кировская обл., Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул |
| Площадь, кв.м.            | 900  | 1 200   | 841  | 1 011   | 933  |
| Цена, рублей              |  | 2 189   | 1 400  | 1 700   | 1 600  |
| Цена за 1 кв.м.           |  | 1,82  | 1,66   | 1,68  | 1,71   |
| Тип передаваемых прав     | аренда   | аренда  | аренда   | аренда  | аренда   |
| Тип сделки                | договор аренды   | договор аренды  | договор аренды   | договор аренды  | договор аренды   |
| Дата продажи              | Август 2020  | Июнь 2020   | Июль 2020  | Июль 2017   | Декабрь 2019   |
| Категория земель          | Земли населенных пунктов   | Земли промышленности  | Земли населенных пунктов   | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование | Коммунальное обслуживания  | Пром назначение   | ижс  | ижс   | ижс  |
| Источник                  | Данные СГРП и кадастрового паспорта                                | <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>           | <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>                | <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>                 | <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>                  |

### 7.2.4. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

При расчете величины рыночной стоимости Оценщики сталкиваются с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым объектом и каждым из объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемые объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

**Вид 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 (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

**Условия финансирования.** При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

**Условия продажи (предложения).** Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

**Расходы, сделанные сразу же после покупки.** Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

<sup>23</sup> Для идентификации объектов аналогов использованы семантические данные по земельным участкам в формате Excel, опубликованные на официальном сайте Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Кировской области: <http://zkr.kirov.ru/pcm.html?tab=0>. Скриншоты земельных участков объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

**Рыночные условия** связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

**Местоположение** (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

**Физические характеристики** (размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности).

**Экономические характеристики.** К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

**Вид использования.** Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

**Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.** Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Первые пять корректировок определяют стоимость продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок (первая группа элементов сравнения).

#### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

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

**1. Качество прав на объект.** Объект оценки и объекты сравнения предоставлены на правах аренды. Корректировка не применялась.

Корректирующий коэффициент (для объектов которые в собственности) можно рассчитать используя рекомендации Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы, графики, гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2014. Часть III. Корректировка не производилась

**2. Условия финансирования.** В данной работе по оценке, каких либо отличий оцениваемого земельного участка от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому величина корректировки на условия финансирования равна нулю.

**3. Условия продажи (предложения).** В текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет некоторые ограничения. В частности, наиболее целесообразно использовать для сравнения информацию о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках зачастую является «закрытой». Доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но предложенные цены должны быть скорректированы в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка на торг принята на уровне 5% в сторону уменьшения в связи с тем, что спрос на землю в Опаринском районе не активен.

**4. Расходы, сделанные сразу после покупки.** В данном случае оцениваемое имущество и объекты-аналоги не требуют каких-либо расходов после покупки, поэтому величина корректировки на данный фактор равна нулю.

**5. Рыночные условия.** Корректировка не применялась.

#### **Корректировки по второй группе элементов сравнения**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта, объекты-аналоги необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по второй группе элементов сравнения.

#### **Расчет корректировки на ценообразующий фактор «площадь»**

В рамках данной группы элементов сравнения была проведена корректировка на ценообразующий фактор, по которому оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют существенное отличие, а именно: площадь земельного участка.

Исходя из анализа существующего рынка, прослеживается зависимость стоимости одного квадратного метра от площади земельного участка.

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

Корректирующий коэффициент можно рассчитать используя рекомендации Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы, графики, гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2014. Часть III. Статистические коэффициенты для земельных участков на даты, относящиеся к прошлым периодам, п. 4.2. Масштабный фактор для оценки земель в пределах области (таблица 2013 год).

Общее представление о корректирующем коэффициенте, исходя из принадлежности участка к той или иной дискретной группе по площади, можно получить из таблицы, отражающего масштабный фактор изменения цен в зависимости от площади в 2011 году.

Таблица 16. Масштабный фактор для земель в пределах области 2011 год (KS)

| Площадь, га | 0-3 | 3-10 | 10-100 |
|-------------|-----|------|--------|
| 0-3         | 1,0 | 2,6  | 2,6    |
| 3-10        | 0,4 | 1,0  | 1      |
| 10-100      | 0,4 | 1,0  | 1      |

В нашем случае при внесении корректировок по данной таблице, фактор масштаба будет равен нулю, так как площади оцениваемого объекта и объектов аналогов попадают в интервал 0-3 га, хотя в тоже время существенно отличаются друг от друга.

Учитывая данный фактор размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>24</sup>.

Таблица 17. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

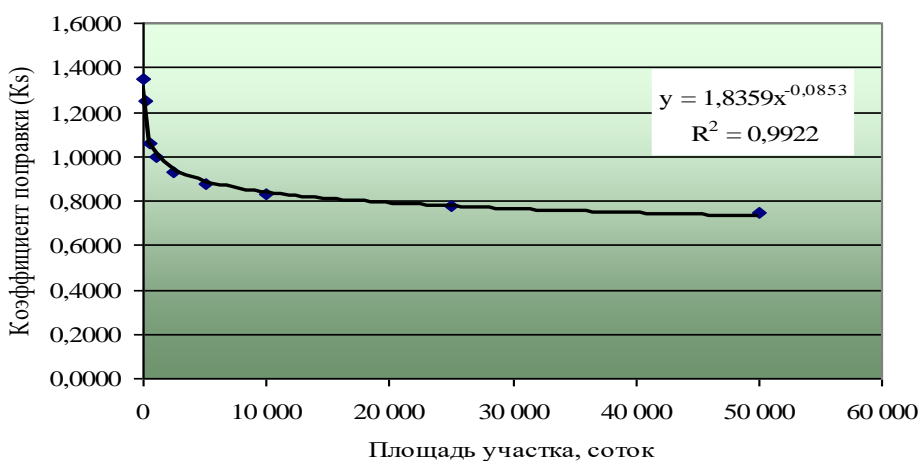


График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

KП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

<sup>24</sup> А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Таким образом, расчет корректировки на площадь для объекта-аналога №1 осуществляется следующим образом:

$$1-(900 \text{ кв.м.} / 318 \text{ кв.м.})^{-0,0837} = -1,028\%.$$

То есть на -1,28% необходимо скорректировать стоимость единицы площади объекта-аналога №1 для приведения его к стоимости объекта оценки по ценообразующему фактору «площадь».

Аналогичный расчет производится и по остальным объектам-аналогам. Расчет корректировки на данный фактор с помощью степенной функциональной зависимости представлен в Таблице ниже.

Таблица 18. - Расчет корректировки на площадь для земельного участка

| Показатель                          | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь земельного участка, кв.м    | 900           | 1 200     | 841       | 1 011     | 933       |
| Коэффициент корректировки ( $K_s$ ) | 1,028         | 1,003     | 1,034     | 1,018     | 1,025     |
| Корректировка, %                    |               | 2,48%     | -0,58%    | 1,00%     | 0,31%     |

#### Корректировка на фактор «местоположение».

Разделение земельных участков, как и других объектов недвижимости, по территориальному признаку на стандартизованные классы весьма условно. Даже в пределах одного населенного пункта стоимость в центральной части будет существенно отличаться от промышленного или спального района.

Для определения корректировки на фактор «местоположение» оценщиком использованы рекомендации Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы, графики, гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2014. Часть III. Статистические коэффициенты для земельных участков на даты, относящиеся к прошлым периодам, п. 3. Территориальные коэффициенты для земельных участков.

Корректировка не производилась.

**Корректировка на категорию земель.** Объекты-аналоги, как и объект оценки, представляют собой земельные участки категории: земли населенных пунктов, корректировка не вводилась.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Корректировка по данному фактору не применялась, т.к. при определении кадастровой стоимости равной рыночной, стоимость земельного участка оценивается без учета расположенных на нем коммуникаций, которые приписываются к «улучшениям».

**Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.** Стоимость предложения объектов-аналогов не включает движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости. Корректировка не применялась.

Таблица 19. Расчет стоимости методом сравнения продаж

| Показатель                      | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3   | Аналог №4  |
|---------------------------------|--|---|--|---|--|
| Местоположение                  | Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная | Кировская обл, Подосиновский р-н, Демьяновское гордское поселение | Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Северная ул, д. 2 | Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул | Кировская обл., Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул |
| Площадь, кв.м.                  | 900  | 1 200   | 841  | 1 011   | 933  |
| Цена, рублей                    |  | 2 189   | 1 400  | 1 700   | 1 600  |
| Цена за 1 кв.м.                 |  | 1,82  | 1,66   | 1,68  | 1,71   |
| Скидка на торг                  |  | -5,00%  | -5,00%   | -5,00%  | -5,00%   |
| Корректировка, руб.             |  | -0,09   | -0,08  | -0,08   | -0,09  |
| Скорректированная цена, руб.    |  | 1,73  | 1,58   | 1,60  | 1,63   |
| Корректировка на местоположение | Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная | Кировская обл, Подосиновский р-н, Демьяновское гордское поселение | Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Северная ул, д. 2 | Кировская обл, Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул | Кировская обл., Верхошижемский р-н, Верхошижемье пгт, Усадьба совхоза ул |
| Корректировка в %               |  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  |
| Корректировка, руб.             |  | 0,00  | 0,00   | 0,00  | 0,00   |
| Скорректированная цена, руб.    |  | 1,73  | 1,58   | 1,60  | 1,63   |
| Корректировка на                | 900  | 1 200   | 841  | 1 011   | 933  |

|  |              |        |        |        |        |
|--|--------------|--------|--------|--------|--------|
| площадь "масштаб"  |              |        |        |        |        |
| Коэффициент корректировки (K <sub>с</sub> )                              | 1,028        | 1,003  | 1,034  | 1,018  | 1,025  |
| Корректировка, %   |              | 2,48%  | -0,58% | 1,00%  | 0,31%  |
| Корректировка, руб.  |              | 0,04   | -0,01  | 0,02   | 0,01   |
| Скорректированная цена, руб.   |              | 1,78   | 1,57   | 1,61   | 1,63   |
| <b>Корректировка на передаваемые права</b>                               | аренда       | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Коэффициент корректировки (K <sub>исп</sub> )                            | 1,00         | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Корректировка, %   |              | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Корректировка, руб.  |              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>                                |              | 1,78   | 1,57   | 1,61   | 1,63   |
| Валовая коррекция цен V <sub>i</sub> ,%                                  |              | 6%     | 5%     | 6%     | 5%     |
| Показатель идентичности I <sub>i</sub>                                   |              | 0,94   | 0,95   | 0,94   | 0,95   |
| Весовой коэффициент  |              | 0,25   | 0,25   | 0,25   | 0,25   |
| <b>Стоимость платежа за право аренды 1 м2 руб.</b>                       | <b>1,65</b>  |        |        |        |        |
| <b>Стоимость платежа за право аренды объекта оценки, руб.</b>            | <b>1 484</b> |        |        |        |        |
| <b>Стоимость платежа за право аренды объекта оценки округленно, руб.</b> | <b>1 500</b> |        |        |        |        |

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции (V<sub>i</sub>) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициента идентичности показатель идентичности (I<sub>i</sub>): |100% - V<sub>i</sub>|. Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}$$

, где: K<sub>i</sub> - коэффициенты, (веса); I<sub>i</sub> - показатель идентичности; n - количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

, где: C - итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта; C<sub>i</sub> - скорректированные цены аналогов; K<sub>i</sub> - коэффициенты, (веса); n - количество аналогов.

### 7.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В результате проведенных расчетов установлено, что Рыночная стоимость платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества: Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опарицкий район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134, по состоянию на 03 августа 2020 года (без учета НДС в соответствии со ст.149 Налогового кодекса РФ), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет (округленно до тысяч):

**1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей**

## **ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В соответствии с разделом VIII п.26 ФСО №7 согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В соответствии с п.6. ФСО №1. 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.

В соответствии с п.14. ФСО №3 в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

В настоящем отчете оценка рыночной стоимости объекта проведена **одним подходом: сравнительным**, согласование результата не требуется. Отказ от использования затратного и доходного подходов представлены в соответствующих разделах отчета.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что Рыночная стоимость ежегодного платежа за право заключения договора аренды недвижимого имущества: Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, общая площадь 900 кв.м., адрес: (местонахождение) объекта: Кировская область, Опаринский район, пгт. Опарино, ул. Профсоюзная. Кадастровый (или условный) номер: 43:23:330141:134, по состоянию на 03 августа 2020 года (без учета НДС в соответствии со ст.149 Налогового кодекса РФ), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет (округленно до тысяч):

***1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей***



**ГЛАВА 9. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы:

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Варанкина Е.В. (директор)
2. Осмотр объекта оценки – Кузнецов Р.И. (оценщик)
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Кузнецов Р.И. (оценщик)
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объектов оценки – Кузнецов Р.И. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Кузнецов Р.И. (оценщик)

Специалист-оценщик

Оценщик бизнеса (Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП№ 816487 Московская финансово юридическая академия от 30 мая 2011г. Город Москва)

\_\_\_\_\_ Кузнецов Роман Иванович

Утверждаю.

Директор ООО ЦКО «Независимая экспертиза»

\_\_\_\_\_ Варанкина Елена Валерьевна

**ГЛАВА 10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При проведении работ по определению рыночной стоимости объекта оценки, источниками исходной информации являлась следующая документация:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2020г;

Копии, использованной в ходе работ по оценке документации, представлены в Приложении к настоящему Отчету (Документы, использовавшиеся при составлении Отчета).

**ГЛАВА 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ****Официальная законодательная и распорядительная литература:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 года, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
8. Стандарты и правила Оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» Стандарт № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, Стандарт № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, Стандарт № СТ/4-ССПОД.ОПЭО;
9. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ДОКЛАД о состоянии и использовании земель в Кировской области в 2011 году. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

**Учебно-методическая литература:**

10. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Спб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. - ISBN 5-901-810-04-X
11. «Оценка бизнеса»: Учебник / Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А. Федотовой. - М.: финансы и статистика, 2001—512 с.
12. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». ---СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с.
13. Фридман Дж., Ордудэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. М.: Дело, 1997. — 480 с.
14. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, КВ. Павлов, 2004 (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439>)
15. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы, графики, гистограммы. Издание третье актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2014.
16. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Таблицы, графики, гистограммы. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2011.
17. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
18. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие / Б.Е. Садаков. - Киров: КФ МФЮА. 2011.
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р (в ред. от 31.07.2002 N 2314-р);
20. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" (с изменениями и дополнениями).

**Источники информации и Интернет**

21. <http://www.economy.gov.ru/>
22. [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

23. [http://www.gks.ru/bgd/free/B13\\_00/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B13_00/Main.htm)
24. [http://kirovstat.kirov.ru/bgd/dok\\_in13/](http://kirovstat.kirov.ru/bgd/dok_in13/)
25. [http://to43.rosreestr.ru/kadastr/gmz/region\\_doklad/](http://to43.rosreestr.ru/kadastr/gmz/region_doklad/)
26. [http://kirovstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kirovstat/resources/80c4be804d0ea22c8e3bbfc5b34c73c1/trud02\\_01.htm](http://kirovstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kirovstat/resources/80c4be804d0ea22c8e3bbfc5b34c73c1/trud02_01.htm)  
<http://kirovstat.kirov.ru/bgd/>
27. [www.ako.kirov.ru/](http://www.ako.kirov.ru/)
28. <http://admkirov.ru/>
29. <https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/>
30. <https://torgi.gov.ru>
31. <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>
32. <http://pk5.rosreestr.ru/#x=5376993.4043499995&y=8365457.550650001&z=16&text=43%3A23%3A330140%3A72&type=1&app=search&opened=1>
33. [www.investor.kirov.ru/](http://www.investor.kirov.ru/)
34. [http://admkirov.ru/udms/sale\\_municipal/rent/](http://admkirov.ru/udms/sale_municipal/rent/)

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

***КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.***

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области**  
(полное наименование органа государственной власти)

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 Лист 1

|   |           | Земельный участок<br>(вид объекта недвижимости)   |                         |
|---|-----------|---|-------------------------|
|   |           | Всего разделов: 1   | Всего листов выписки: 2 |
| Лист № 1  | раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1   | Всего листов выписки: 2 |
| №13 июля 2020 г. № 90/20-17/091   |           |   |                         |
| Кадастровый номер:  |           | 43-23-330141-134  |                         |
| Номер кадастрового квартала:  |           | 43-23-330141  |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |           | 10.07.2020  |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |           | данные отсутствуют  |                         |
| Адрес:  |           | Российская Федерация, Кировская область, р-н Опаринский, пгт Опарино, ул Профсоюзная  |                         |
| Площадь, м²:  |           | 9000±11   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  |           | 35892   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |           | данные отсутствуют  |                         |
| Категория земель:   |           | Земли населенных пунктов  |                         |
| Вид разрешенного использования:   |           | Коммунальное обслуживание   |                         |
| Статус земли об объекте недвижимости:   |           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |                         |
| Особые отметки:   |           | Земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена Администрации Опаринского городского поселения Опаринского района Кировской области 4042 20952 25 05 2020 образование земельного участка 43-23-330141-391 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российской Федерации, Кировская область, Опаринский р-н, пгт Опарино, ул. Профсоюзная. Сведения, необходимые для заполнения Реквизита 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:   |           |   |                         |
| специальность, паспорт  |           |   |                         |
| полное наименование должности   |           |   |                         |
|   |           | И. В. Жданова   |                         |
|   |           | инициалы, фамилия   |                         |
|   |           | М.П.  |                         |

Активация Wind  
Чтобы активировать  
"Параметры".

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

Лист 3 Лист 2

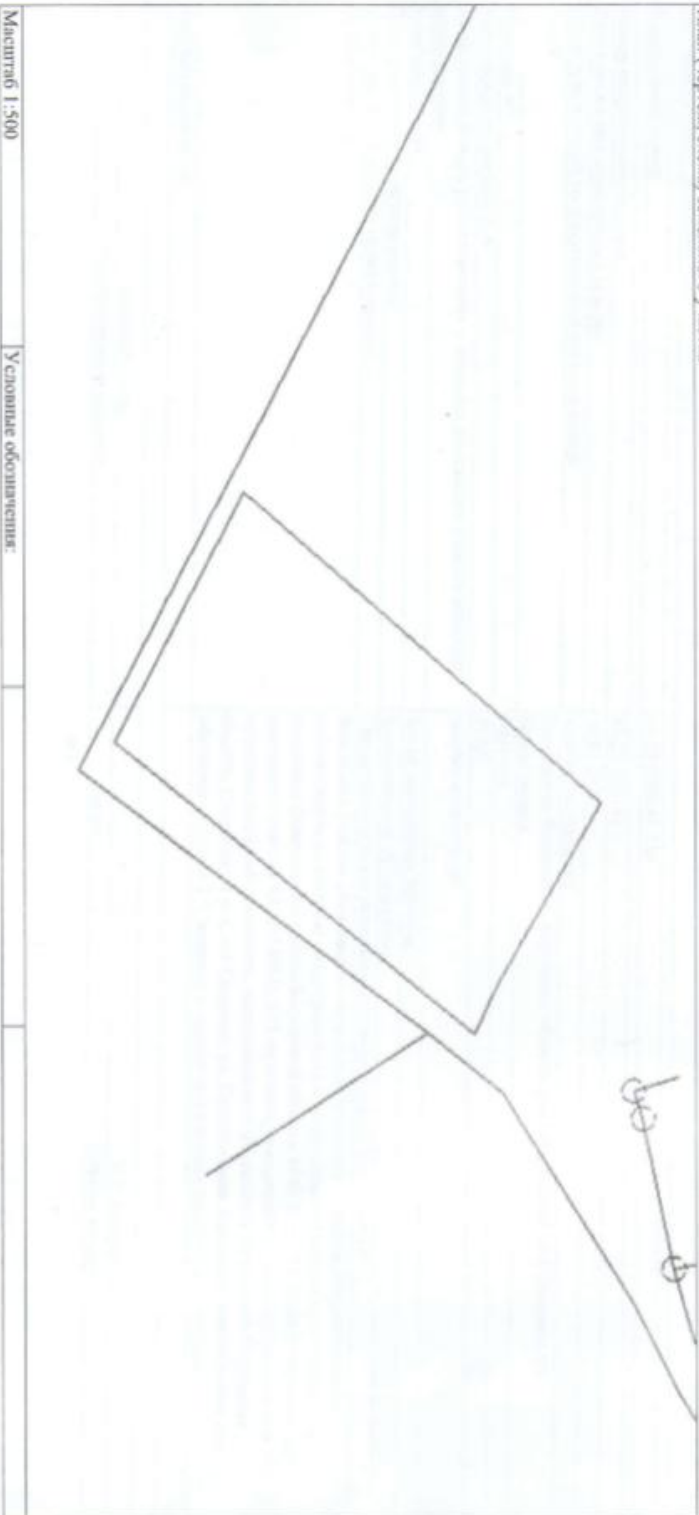
Земельный участок  
 (или объекта недвижимости)

Лист № 1 | раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2

№ 13 от июля 2020 г. № 90/20-171091

Кадастровый номер: 43-23-330141-134

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:500 | Условные обозначения:

|                                |         |      |                    |
|--------------------------------|---------|------|--------------------|
| специалист-эксперт             | подпись | М.П. | Н. В. Жданова      |
| подпись наименование должности |         |      | инициалы, фамилия  |
|                                |         |      | Активация Wind     |
|                                |         |      | Чтобы активировать |
|                                |         |      | "Параметры":       |

## ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Аналог №1

Заявки:

- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершённые
- Приостановленные
- Архив

**Антимонопольный контроль**

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального антимонопольного законодательства
- Устранение нарушений антимонопольного законодательства

**Основная информация**

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

**Справочная информация**

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

История торгов: аренда с единственным участником аукциона

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Муниципальная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: склады

Результаты решения о проведении аукциона: распоряжение № 59 от 01.06.2020

Кадастровый номер: 43.27.383409.529

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Вид разрешенного использования: Склады

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кировская обл., Подольский р-н, Демьяновское городское поселение тер

Детальное местоположение: Кировская обл., Подольский р-н, Демьяновское городское поселение тер

Ссылка на карту:

Площадь: 1 200 Квадратный метр

Площадь м²: 1 200

Описание земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 2 188,93

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 0,152

## Аналог № 2

Дата и время окончания приема заявок: 04.08.2020 15:00

Общие сведения | Изображения лота | Документы результатов | Заявители/участники

Статус лота: Объявлен

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Муниципальная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для индивидуального жилищного строительства

Результаты решения о проведении аукциона: постановление 02.07.2020 № 216

Кадастровый номер: 43.06.310102.372

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кировская обл., Верхохимбский р-н, Верхохимбские пгт, Северная ул

Детальное местоположение: Кировская обл., Верхохимбский р-н, Верхохимбские пгт, Северная ул, д. 2

Ссылка на карту:

Площадь: 841 Квадратный метр

Площадь м²: 841

Описание земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли

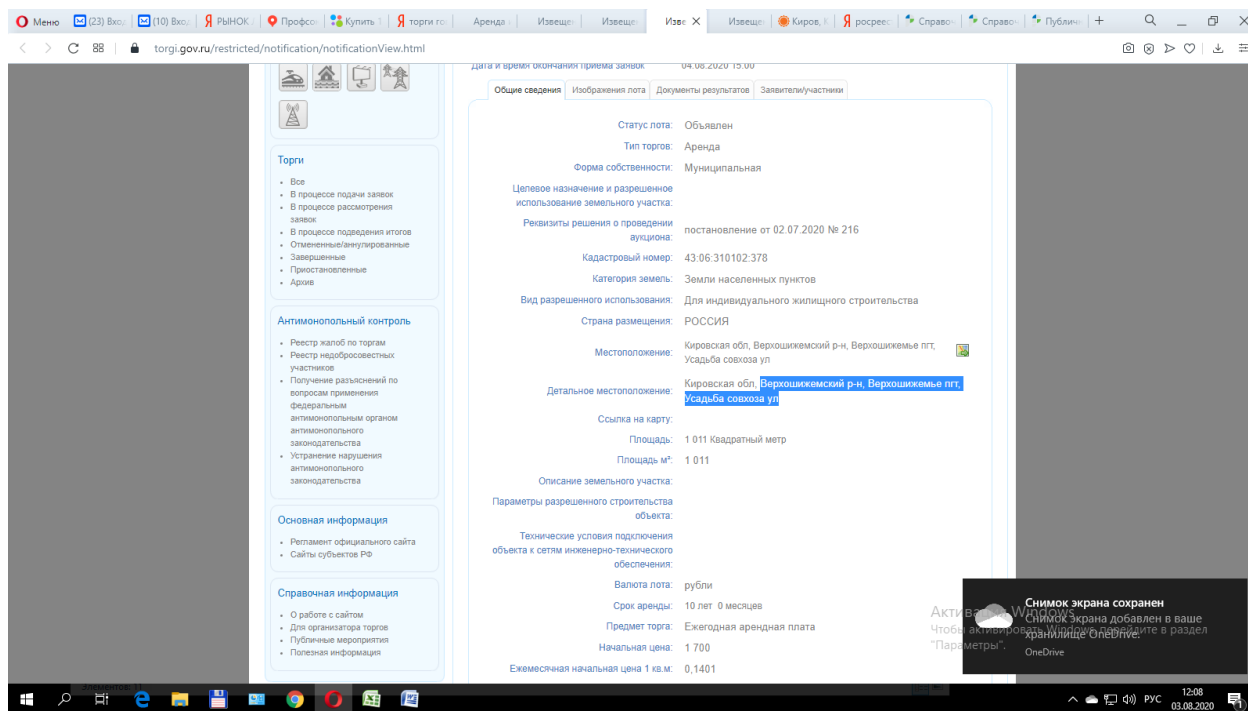
Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

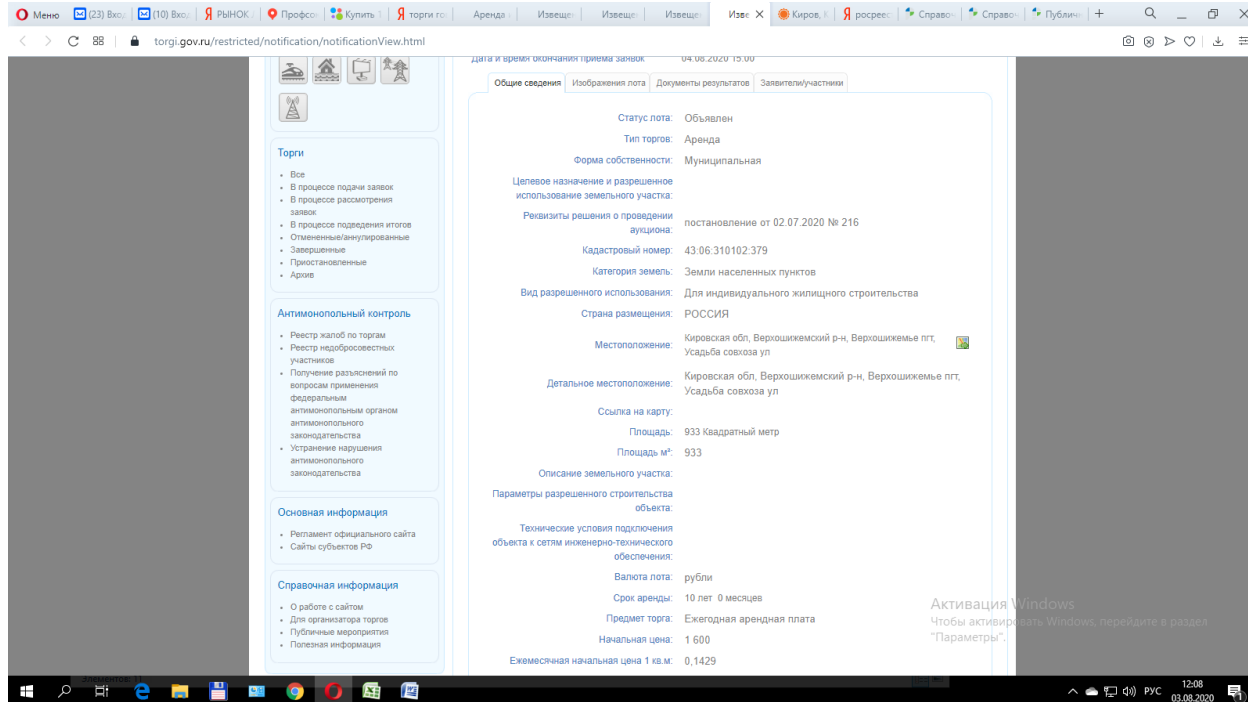
Начальная цена: 1 400

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 0,1387

Аналог №3



Аналог № 4





## ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



Форма № 

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| Р | 5 | 7 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью Центр Комплексной Оценки "Независимая экспертиза"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО ЦКО "Независимая экспертиза"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью Центр Комплексной Оценки "Независимая экспертиза"

(фирменное наименование)

зарегистрировано АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КИРОВА (ОБЛ.) РЕГИСТРАЦИОННО-ЛИЦЕНЗИОННАЯ ПАЛАТА

(наименование регистрирующего органа)

24 декабря 1998 № 3675

(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 2 | 4 | 3 | 0 | 1 | 3 | 4 | 9 | 3 | 1 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Дата внесения записи 27 декабря 2002

(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г.Кирову Кировской области

(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России


 Милютин В.А.

(подпись, ФИО)



серия 43 № 000606603

Экз. единственный



**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ОБРАЗОВАННОГО В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,  
ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ,

Общество с ограниченной ответственностью  
юридическому лицу \_\_\_\_\_ полное наименование в соответствии \_\_\_\_\_  
Центр Комплексной Оценки "Независимая экспертиза"  
\_\_\_\_\_ с учредительными документами \_\_\_\_\_

местонахождение : 610030, РФ, г.Киров, ул.П.Корчагина, д.49  
адрес места нахождения в соответствии учредительными документами

СВЕДЕНИЯ О РЕГИСТРАЦИИ :  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица  
вид документа \_\_\_\_\_ наименование \_\_\_\_\_  
КВГР № 3675 от 24.12.98 г.  
реквизиты документа \_\_\_\_\_ серия, номер, дата выдачи /утверждения/ \_\_\_\_\_

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ  
Регистрационно-лицензионная палата г.Кирова

---

и подтверждает постановку " 24 " декабря 1998 г.  
юридического лица на учет \_\_\_\_\_ число, месяц, год постановки на учет \_\_\_\_\_

по месту нахождения в Государственной налоговой инспекции по Первомайскому району г.Кирова 

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 4 | 3 | 4 | 8 |
|---|---|---|---|

  
(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

и присвоение ему ИИН юридического лица 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 3 | 4 | 8 | 0 | 3 | 4 | 8 | 1 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

  
Идентификационного Номера


Налогоплательщика: с кодом причины постановки на учет 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 3 | 4 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Дата выдачи Свидетельства " 23 " июля 1998 г.  
\_\_\_\_\_ число, месяц, год \_\_\_\_\_

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит применению в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае изменения порчи, утери.

Руководитель государственной налоговой инспекции по Первомайскому району \_\_\_\_\_ А.С. Баранцев



серия 43 № 0034605









|   |   |
|---|---|
| <br><b>ВСК</b> СТРАХОВОЙ ДОМ   |   |
| СТРАХОВОЙ ПОЛИС   | № 19160B4005512   |
| ↓   | ↓   |
| <b>INSURANCE POLICY</b>   |   |
| <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА<br/>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>  |   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Кузнецов Роман Иванович</b>  |   |
| <b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.   |   |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  |   |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)   |   |
| <b>Страховая сумма</b><br>3 000 000 руб. 00 коп.<br>(Три миллиона рублей 00 копеек)   | <b>Страховая премия</b><br>3 380 руб. 00 коп.<br>(Три тысячи триста восемьдесят рублей 00 копеек)                                   |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>  | <b>0,113% от страховой суммы</b>  |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>   | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» августа 2019 г. |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>  | с «08» августа 2019 г. по «07» августа 2020 г.  |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.<br>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). |   |
| <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>Страховое акционерное общество «ВСК»  |   |
| Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4<br>Кировский филиал: г. Киров, ул. Пятницкая, д. 23  |   |
| <b>От имени Страховщика:</b><br> /Харин А.И./  |   |
| <br>М.П. ВСК<br>Для страховых документов<br>ИНН 7710026574   |   |
| Место выдачи Страхового полиса: г. Киров  | Дата выдачи «31» июля 2019 г.   |
| <br><b>ВСК</b> СТРАХОВОЙ ДОМ  |   |
| <small>ИНН 7710026574 • КПП 997950001 • САО «ВСК» • р/с 40701810600020001241 • к/с 30101810400000000225 • БИК 044525225 • ОАО «Сбербанк России» г. Москва<br/>4, Otklonnaya Str., Moscow, 121552, Russia • tel. +7 (495) 785 27 76 • fax +7 (495) 624 34 34 • www.vsk.ru • email: info@vsk.ru • Лицензия ФССИ С №062177 • 121552, Москва, ул. Островная, 4 • тел. (495) 785 27 76 • факс (495) 624 34 34</small>  |   |

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20160B4002699

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

|   |   |
|---|---|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью Центр Комплексной Оценки «Независимая экспертиза»   |   |
| <b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 610002, г. Киров, ул. Ленина, д. 127/а   |   |
| <b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  |   |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  |   |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.  |   |
| <b>Страховая сумма</b>  | <b>Страховая премия</b>   |
| 5 000 000 (Пять миллионов) рублей   | 5 740 (Пять тысяч семьсот сорок) рублей   |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>  | 0,115% от страховой суммы   |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>   | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» мая 2020 г. |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>  | «07» мая 2020 г. по «06» мая 2021 г.  |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.<br>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). |   |

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4  
Кировский филиал: г. Киров, ул. Пятницкая, д. 23

Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «23» апреля 2020 г.