



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Аналитик Центр»

_____ И.А. Жалнина

Дата составления отчета: 23 декабря 2022 года

ОТЧЕТ

№ 9987/22

**об оценке рыночной стоимости объекта муниципальной собственности:
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер:
43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м.,
кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью
27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей
площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный
участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242,
адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид
разрешенного использования: Растениеводство**

Дата оценки: 22 декабря 2022 г.

Срок проведения оценки: 22 декабря 2022 г. – 23 декабря 2022 г.

Дата составления отчета: 23 декабря 2022 г.

Волгоград, 2022 г.



23 декабря 2022 г.

Главе администрации Уржумского
муниципального района
Байбородову В.В.

Уважаемый Вячеслав Владимирович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 128/22 от 22 декабря 2022 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объекта муниципальной собственности: *Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид разрешенного использования: Растениеводство* (Далее – Объект оценки).

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **22 декабря 2022 г.**

Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов. Субъект права – Данные о правообладателе отсутствуют.

В результате оценки, с учетом принятых ограничений и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость составляет (НДС не облагается):

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Директор
ООО «Аналитик Центр»

И.А. Жалнина



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	16
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	21
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	50
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	62
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	63
16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	88
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	93



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки Объекта является муниципальный контракт № 128/22 от 22 декабря 2022 г., заключенный между Муниципальным казенным учреждением Администрация Уржумского муниципального района, выступающая от имени муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области, в лице главы администрации Уржумского муниципального района Байбородова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1. - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
3	Категория земель	Земли населённых пунктов
4	Разрешенное использование	Растениеводство
5	Площадь, кв.м	27680
6	Кадастровая стоимость (согласно данным Выписки из ЕГРН), рублей	57020,8
7	Кадастровый номер	43:35:340202:238
8	Вид права на Объект оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов
9	Правообладатель	Данные о правообладателе отсутствуют
10	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496

Таблица 1.2.2. - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
3	Категория земель	Земли населённых пунктов
4	Разрешенное использование	Растениеводство
5	Площадь, кв.м	27680
6	Кадастровая стоимость (согласно данным Выписки из ЕГРН), рублей	57020,8
7	Кадастровый номер	43:35:340202:239
8	Вид права на Объект оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов
9	Правообладатель	Данные о правообладателе отсутствуют
10	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766

Таблица 1.2.3. - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок



2	Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
3	Категория земель	Земли населённых пунктов
4	Разрешенное использование	Растениеводство
5	Площадь, кв.м	27680
6	Кадастровая стоимость (согласно данным Выписки из ЕГРН), рублей	57020,8
7	Кадастровый номер	43:35:340202:240
8	Вид права на Объект оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов
9	Правообладатель	Данные о правообладателе отсутствуют
10	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817

Таблица 1.2.4. - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
3	Категория земель	Земли населённых пунктов
4	Разрешенное использование	Растениеводство
5	Площадь, кв.м	27680
6	Кадастровая стоимость (согласно данным Выписки из ЕГРН), рублей	57020,8
7	Кадастровый номер	43:35:340202:241
8	Вид права на Объект оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов
9	Правообладатель	Данные о правообладателе отсутствуют
10	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588

Таблица 1.2.5. - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
3	Категория земель	Земли населённых пунктов
4	Разрешенное использование	Растениеводство
5	Площадь, кв.м	27680
6	Кадастровая стоимость (согласно данным Выписки из ЕГРН), рублей	57020,8
7	Кадастровый номер	43:35:340202:242
8	Вид права на Объект оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов
9	Правообладатель	Данные о правообладателе отсутствуют
10	Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во



всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях (НДС не облагается):

Таблица 1.3.1 – Результаты оценки объекта

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не применялся
	2	Сравнительный подход	4 000
	3	Затратный подход	Не применялся

Таблица 1.3.2 – Результаты оценки объекта

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не применялся
	2	Сравнительный подход	4 000
	3	Затратный подход	Не применялся

Таблица 1.3.3 – Результаты оценки объекта

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не применялся
	2	Сравнительный подход	4 000
	3	Затратный подход	Не применялся

Таблица 1.3.4 – Результаты оценки объекта

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не применялся
	2	Сравнительный подход	4 000
	3	Затратный подход	Не применялся

Таблица 1.3.5 – Результаты оценки объекта

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не применялся
	2	Сравнительный подход	4 000
	3	Затратный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате оценки, с учетом принятых ограничений и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость составляет (НДС не облагается):

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки
---------------	--------------------------------------



Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид разрешенного использования: Растениеводство
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид разрешенного использования: Растениеводство
Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов Существующие ограничения (обременения) права: Аренда
Цель оценки (необходимость проведения оценки)¹	Определение рыночной стоимости
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости)²	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

¹ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п. 9 ФСО I).

² Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).



Дата оценки³	22 декабря 2022 г.
Дата осмотра⁴	22 декабря 2022 г.
Срок проведения оценки	22 декабря 2022 г. – 23 декабря 2022 г.
Дата составления отчета	23 декабря 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁵	23 декабря 2022 г. – 23 июня 2023 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

³ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

⁴ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁵ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁶

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

⁶ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



3.2. Заявление о соблюдении⁷

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Ершова Светлана Семеновна

Дата составления отчета: 23 декабря 2022 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁸

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО

350059, Краснодарский край, г Краснодар, проезд 1-й Им. Филатова, д. 2/1

Тел: 8 (800) 500 61 81

Тел: 8 (861) 201 14 04

E-mail: sro.raoufu@gmail.com

⁷ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

⁸ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, 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 (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНИКЕ

5.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Муниципальное казенное учреждение Администрация Уржумского муниципального района
Банковские реквизиты	Казн.сч. 03231643336410004000 Отделение Киров Банка России // УФК по Кировской области г.Киров ЕКС 40102810345370000033 БИК 013304182
ОГРН	1024301163534
ИНН	4334001427
КПП	433401001
Адрес заказчика	613530, Кировская область, город Уржум, улица Рокина, д. 13

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ершова Светлана Семеновна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г Краснодар, проезд 1-Й Им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 00711 от 26.01.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 0002766, выданный частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, выданный 16.04.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» от 29.06.2022 г. № 0991R/776/40374/22 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 17.07.2022 г. по 16.07.2023 г.
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033865-1 от 24.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 24.06.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более пяти лет
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Номер контактного телефона	8 (8442) 60-17-88
Почтовый адрес	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Адрес электронной почты	ocenka-134@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Ершова Светлана Семеновна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Ершова Светлана Семеновна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Ершова Светлана Семеновна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013 г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «Альфа страхование» № 0991R/776/40158/22 от 11.04.2022 г., срок действия с 29.04.2022г. по 28.04.2023 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).
- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из



установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).



При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС), т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

- В настоящем отчете объектом оценки является только земельный участок без расположенных на нем объектов недвижимости.



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

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки, данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.



2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве», - СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2022, т. 3 «Земельные участки».
12. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.



8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, категории земель населенных пунктов. Субъект права – Данные о правообладателе отсутствуют. *

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;

– наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда.

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817;



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1.3.1– Сведения о физических свойствах имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Растениеводство
Площадь, кв.м	27680
Кадастровая стоимость	57020,8
Кадастровый номер	43:35:340202:238
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496

Таблица 9.1.3.2– Сведения о физических свойствах имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Растениеводство
Площадь, кв.м	27680
Кадастровая стоимость	57020,8
Кадастровый номер	43:35:340202:239
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766

Таблица 9.1.3.3– Сведения о физических свойствах имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Растениеводство
Площадь, кв.м	27680
Кадастровая стоимость	57020,8
Кадастровый номер	43:35:340202:240
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда



Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817

Таблица 9.1.3.4– Сведения о физических свойствах имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Растениеводство
Площадь, кв.м	27680
Кадастровая стоимость	57020,8
Кадастровый номер	43:35:340202:241
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588

Таблица 9.1.3.5– Сведения о физических свойствах имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Растениеводство
Площадь, кв.м	27680
Кадастровая стоимость	57020,8
Кадастровый номер	43:35:340202:242
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

* Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Земельный участок не подвержен износу.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

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

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Земельный участок не подвержен устареваниям.



9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки не используется по назначению.

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. 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.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- земельные участки;
- участки недр;
- обособленные водные объекты;
- леса;
- многолетние насаждения;
- здания;
- сооружения;
- помещения;
- иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;
- предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности;
- движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

По данному признаку оцениваемый объект относится к *земельным участкам*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.10.2022г.



10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид разрешенного использования: Растениеводство.

Кировская область

Кировская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Приволжского федерального округа. Относится к Волго-Вятскому экономическому району.

Территория области составляет 120 374 км². Численность населения — 1 234 780 чел. (2022). Городское население — 79,5 % (2020).

Административный центр — город Киров. Другие крупные города области — Кирово-Чепецк, Слободской, Вятские Поляны, Котельнич, Омутнинск. Административное деление области включает 39 муниципальных районов, а также пять городов областного подчинения и одно закрытое административно-территориальное образование федерального подчинения — Первомайский.

Кировская область граничит с девятью субъектами Российской Федерации (больше, чем любой другой субъект России): на востоке с Пермским краем и Удмуртией, на севере — с Республикой Коми и Архангельской областью, на западе — с Вологодской, Костромской и Нижегородской областями, на юге — с республиками Марий Эл и Татарстан.

Образована 7 декабря 1934 года как Кировский край путём разделения Горьковского края, а с 5 декабря 1936 года в соответствии с новой конституцией СССР — как Кировская область. Исторически области предшествовала Вятская губерния, образованная в 1780 году.

География

Кировская область, одна из крупнейших в Нечернозёмной зоне Российской Федерации, расположена на северо-востоке Русской равнины в центрально-восточной части Европейской России. Простирается на 570 км с севера на юг от 56°03' с. ш. до 61°04' с. ш. и на 440 км с запада на восток от 41°17 в. д. до 53°56 в. д.

Площадь — 120 374 км².

Время в области — московское. Часовой пояс — UTC+3.

Климат

Климат умеренно континентальный. Близость к Северному Ледовитому океану обуславливает возможность вторжения холодного воздуха. Отсюда сильные морозы зимой, заморозки и резкие похолодания в летние месяцы.

Средняя многолетняя температура января: -13,5... -15 °С, июля: +17...+19 °С. Абсолютный максимум температуры достигает +38...+40 °С, абсолютный минимум: -45... -50 °С.

В среднем за год относительная влажность воздуха 75—79 %. С октября по февраль средние месячные значения влажности — 81—89 %. В переходные месяцы года (март, сентябрь) она колеблется от 74 % до 85 %. Наиболее сухой воздух с влажностью 61—68 % бывает в мае — июне.

Область относится к зоне достаточного увлажнения. Осадки идут каждый второй день. В среднем за год по области выпадает 500—680 мм, на севере — 590—680 мм, на юге — 500—550 мм. 60—70 % осадков приходится на тёплое время года.

В течение года преобладают юго-западные и южные ветры. Средняя годовая скорость ветра достигает 3—5 м/с. Летом ветры слабее (исключая шквалы), осенью увеличиваются и в холодное время достигают максимума. Ветер обычно бывает порывистый. Порывы изредка достигают 30—40 м/с, иногда более.

Население

За XX и XXI века доля населения Вятского края в населении России, составлявшая в конце XIX века 4,2 %, сократилась до менее 0,8 %. Численность населения области по данным Росстата составляет 1 234 780 чел. (2022). Плотность населения — 10,26 чел./км² (2022). Городское население — 79,5 % (2020).

Национальный состав населения. Согласно переписи населения 2010 года:

- русские — 1 199 691 чел.,
- татары — 36 457 чел.,
- марийцы — 29 598 чел.,



- удмурты — 13 639 чел.,
- украинцы — 7718 чел.,
- лица, не указавшие национальность — 35 585 чел.

Административно-территориальное деление

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Кировской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 39 районов
- 5 городов (городов областного значения вне состава районов)
- 1 закрытое административно-территориальное образование (ЗАО Первомайский)

Районы делятся на сельские округа и городские населённые пункты (города (районного значения) и посёлки городского типа)

- сельские округа при этом не выделяются в составе районов, на территории которых на муниципальном уровне образованы муниципальные округа.

Административным центром Кировской области является город Киров.

Город Киров делится на 4 городских района (района города): Ленинский, Нововятский, Октябрьский, Первомайский.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области к 1 января 2016 года образованы 365 муниципальных образований:

- 39 муниципальных районов,
- 6 городских округов,
- 268 сельских поселений,
- 52 городских поселения.



Рисунок 10.1 – Расположение Кировской области на карте Российской Федерации

*Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Кировская область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировская_область)

Уржумский район

Уржумский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге Кировской области России.

Административный центр — город Уржум.

География

На севере район граничит с Нолинским и Немским районами, на востоке с Кильмезским. На юго-востоке расположен Малмыжский район, на юго-западе – республика Марий Эл, на западе - Лебяжский район.

Площадь — 3025 км² (по другой оценке — 3050 км²). Основные реки — Вятка, Уржумка.

Через территорию района проходит автомобильная дорога областного значения Киров-Вятские Поляны.

Население

Урбанизация

В городских условиях (город Уржум) проживают 44 % населения района.

Национальный состав

Коренными жителями территории нынешнего Уржумского района являются марийцы. На



сегодняшний день в русскоязычной среде их основная масса обрусела.

Численность населения								
1939 ^[11]	1959 ^[12]	1970 ^[13]	1979 ^[14]	1989 ^[15]	2002 ^[16]	2006	2009 ^[17]	2010 ^[18]
61 196	↗105 187	↘52 951	↘43 465	↘38 935	↘33 959	↘33 000	↘32 077	↘27 075
2011 ^[19]	2012 ^[20]	2013 ^[21]	2014 ^[22]	2015 ^[23]	2016 ^[24]	2017 ^[25]	2018 ^[26]	2019 ^[27]
↘27 007	↘26 386	↘25 802	↘25 231	↘24 850	↘24 391	↘24 096	↘23 744	↘23 191
2020 ^[28]	2021 ^[4]							
↘22 611	↘22 052							

Экономика

Численность экономически активного населения в 2016 году составила 11520 чел., из них занято в экономике 10805 чел.

Уржумский район относится к числу муниципальных образований с высоким уровнем развития промышленного сектора экономики.

На территории района осуществляют производственную деятельность 7 предприятий промышленности, которые выпускают алкогольную и безалкогольную продукцию, хлебобулочные и кондитерские изделия, мясные полуфабрикаты, обработку древесины.

Производство пищевых продуктов – основная отрасль промышленности района, занимающее в структуре производства 94,7%. Ведущее предприятие – ОАО «Уржумский спиртоводочный завод», его доля в общем объеме пищевой продукции 93,6%.

Агропромышленный комплекс Уржумского муниципального района является важнейшей составной частью экономики района. В его составе функционируют 14 сельскохозяйственных предприятий, 3 сельскохозяйственных потребительских кооператива, 7 крестьянских фермерских хозяйств и индивидуальных предпринимателей, 7,8 тысяч личных подсобных хозяйств, предприятия переработки.*



Рисунок 10.2 – Расположение Уржумского района на карте Кировской области

*Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Уржумский_район

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.



К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом –асфальтированная дорога. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – низкая, доступность до общественных транспортных средств – высокая. Состояние окружающей среды – чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Публичная кадастровая карта России

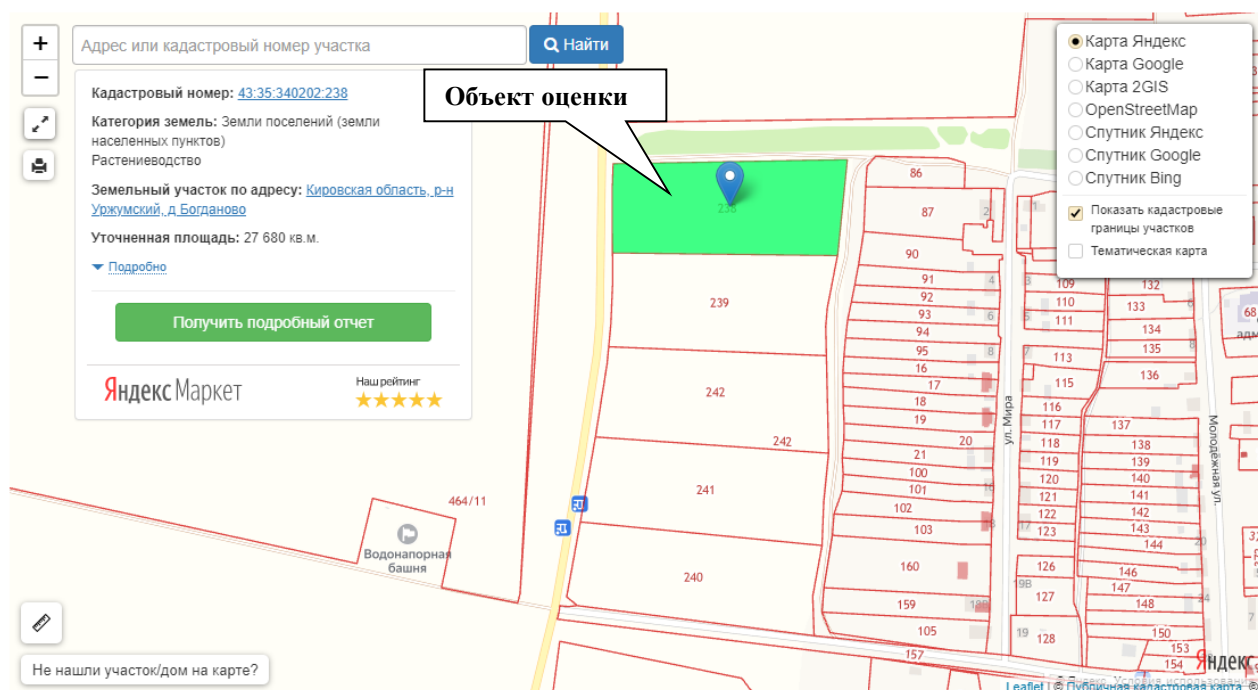


Рисунок 10.3 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>

Публичная кадастровая карта России

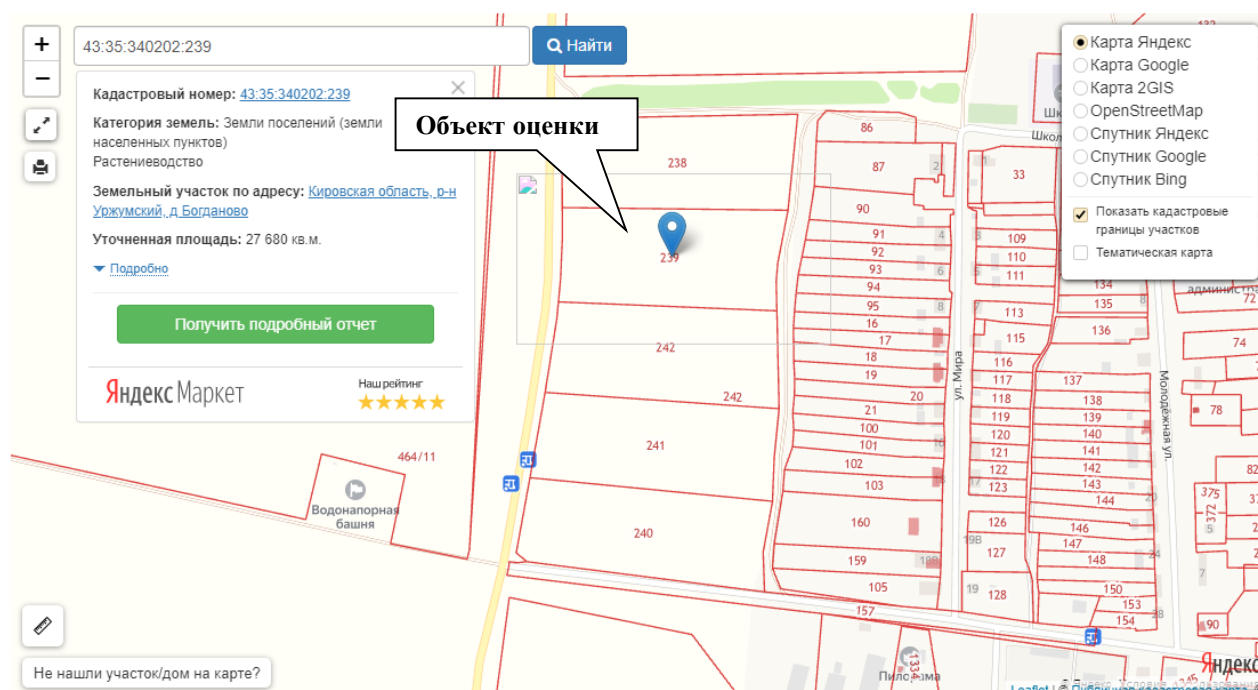


Рисунок 10.4 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>



Публичная кадастровая карта России

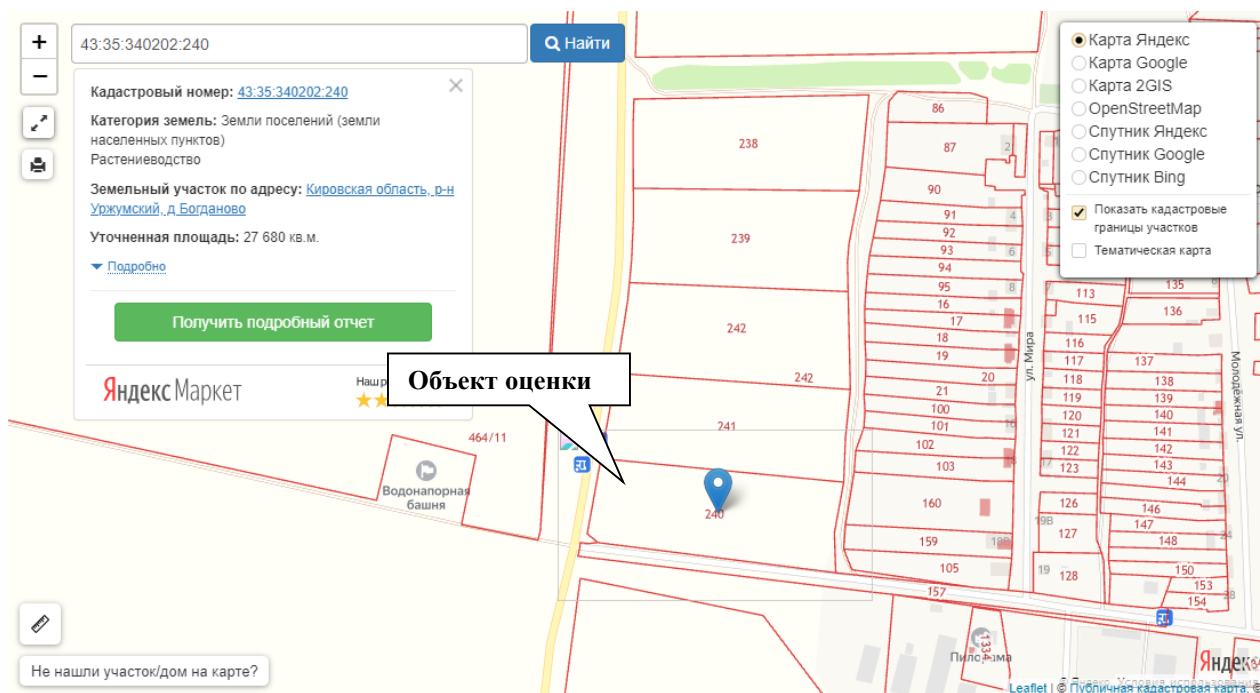


Рисунок 10.5 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>

Публичная кадастровая карта России

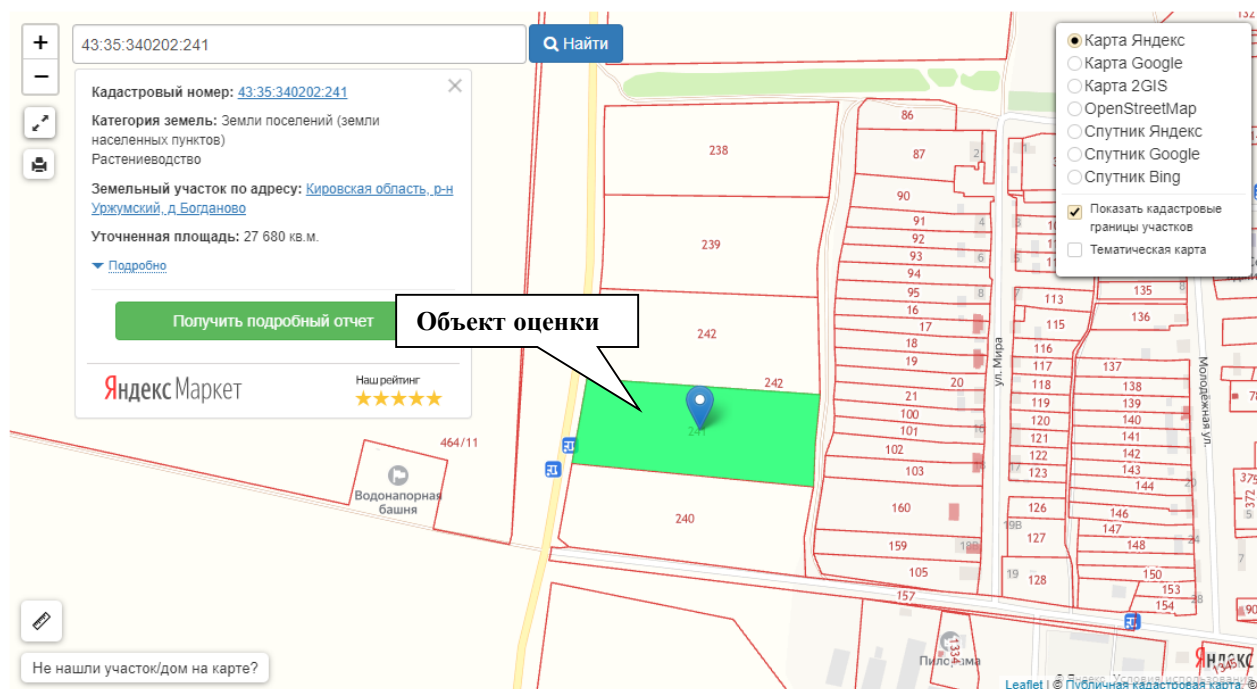


Рисунок 10.6 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>



Публичная кадастровая карта России

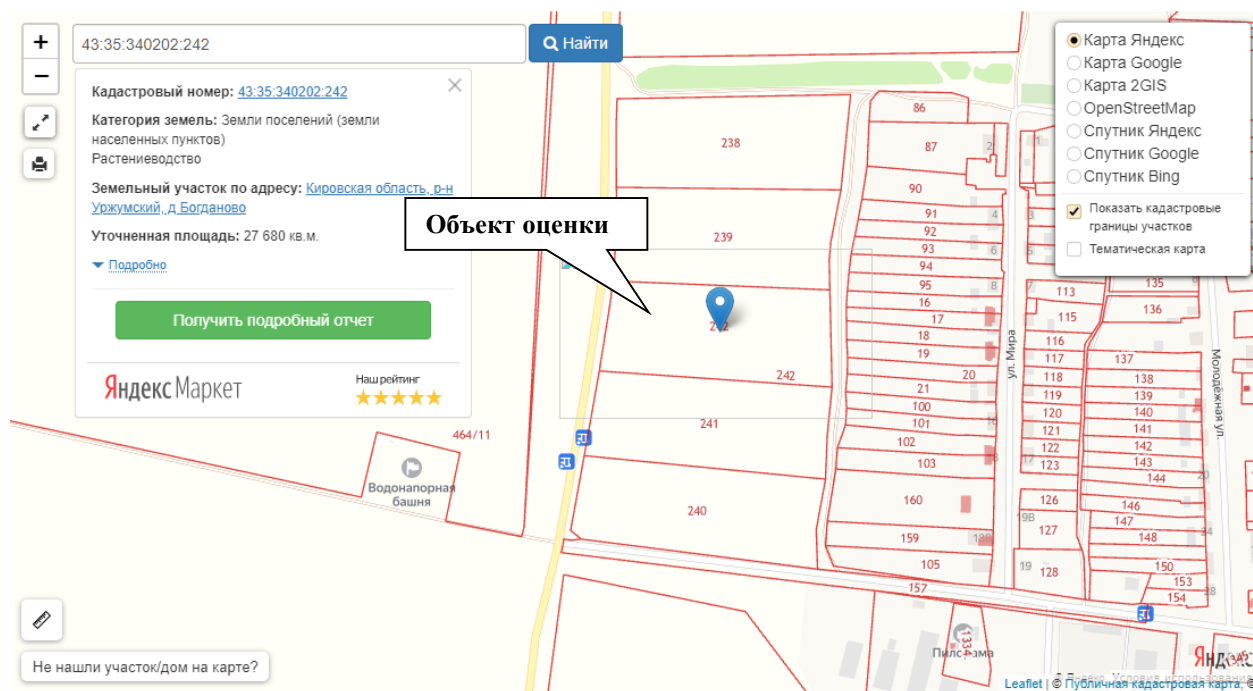


Рисунок 10.7 – Местоположение Объекта

Источник информации: <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>



11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Анализ 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.

Основные экономические и социальные показатели

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,6 ¹⁾	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к ноябрю 2020 г.	октябрь 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к октябрю 2020 г.	сентябрь 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная		100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document50801.print=1>



Социально-экономическое развитие Кировской области в I квартале 2022 года

Экономическая ситуация в Кировской области в январе - марте 2022 года оставалась нестабильной. Относительно аналогичного периода 2021 года наблюдались: снижение объемов строительных работ, оптовой торговли, перевозок пассажиров и пассажирооборота автобусного транспорта, высокие темпы инфляции.

Вместе с тем, есть и определенные достижения в экономике области: рост промышленного и сельскохозяйственного производства, ввода жилья, оборота розничной торговли и общественного питания, объемов платных услуг, предоставленных населению, грузооборота автомобильного транспорта.

Индекс промышленного производства¹⁾ по отношению к январю - марту 2021 года составил 104%. По данному показателю Кировская область находится на 8 месте среди регионов Приволжского федерального округа (далее – ПФО). Рост объемов производства наблюдался в организациях по добыче полезных ископаемых (на 10%) и обрабатывающих производств (на 6,2%). Увеличение выпуска продукции в сфере обрабатывающих производств отмечено в большинстве отраслей экономики, наибольшее в организациях, осуществляющих ремонт и монтаж машин и оборудования (на 51,8%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 40,9%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 23,8%). Снижение объемов производства зафиксировано в организациях, осуществляющих деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 7,6%; водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений - на 5,4%.

В сельскохозяйственном секторе экономики области индекс производства в хозяйствах всех категорий, по предварительной оценке, составил 113,3% к январю - марту 2021 года (115,1% - в сельскохозяйственных организациях). В сельскохозяйственных организациях отмечен рост производства основных видов продукции животноводства (скот и птица на убой – на 47,3%, молоко – на 3,4%). По итогам работы за 1 квартал т.г. сельскохозяйственные организации области являются лидерами среди регионов ПФО по яйценоскости кур-несушек (83 яйца от одной курицы) и занимают 2 место (после Пензенской области) по надою молока в расчете на одну корову (2055 кг).

В строительном бизнесе объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности "Строительство", сократился на 12,5% по отношению к 1 кварталу 2021 года. Наиболее важными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, по мнению руководителей организаций, остаются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 47% опрошенных); высокая стоимость материалов, конструкций, изделий и конкуренция со стороны других строительных фирм (по 35%).

Темпы жилищного строительства выросли и составили 168,7% к уровню аналогичного периода 2021 года. Наибольший ввод общей площади жилых домов приходился на областной центр (41% общего ввода жилья). Удельный вес индивидуального домостроения в общем объеме жилищного строительства составил 85,2% против 49,9% год назад. По вводу жилья в расчете на 1000 человек населения Кировская область занимает 12 место в ПФО (120,3 кв. м на 1000 человек населения).

Уровень инфляции (индекс потребительских цен на товары и услуги) в марте 2022 года по отношению к декабрю 2021 года составил 110,1% (к марту 2021 года – 118,3%). За первых три месяца текущего года цены на продовольственные товары выросли на 10,3%, непродовольственные товары - на 13,6%, услуги - на 5,2%.

Потребительский рынок товаров и услуг по сравнению с январем – мартом 2021 года характеризовался положительной динамикой. Оборот розничной торговли вырос на 1,8%. Оборот пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился - на 1,2%, непродовольственных товаров - на 2,5%. По величине оборота розничной торговли в расчете на душу населения (50,6 тыс. рублей) Кировская область находится на 7 месте в ПФО. Оборот общественного питания составил 106,2% к уровню 1 квартала 2021 года. По величине оборота общественного питания в расчете на душу населения (2,5 тыс. рублей) Кировская область сохраняет за собой позиции в группе лидеров и занимает 3 место в ПФО. Объем платных услуг, предоставленных населению, увеличился на 10,4% к уровню I квартала 2021 года. По объему платных услуг в расчете на душу населения (около 16 тыс. рублей) Кировская область находилась на 6 месте среди регионов ПФО.

В социальной сфере из положительных моментов можно отметить снижение числа безработных граждан и уровня зарегистрированной безработицы, снижение естественной и миграционной убыли



населения.

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе динамики производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).

Источник информации: https://kirovstat.gks.ru/news_resp/document/164937

Вывод: Социально-экономические показатели Кировской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид разрешенного использования: Растениеводство.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.



Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связи, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Таблица 5. Продолжение.

			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	
--	--	--	--	--



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, оцениваемый земельный участок относится к земельным участкам сельскохозяйственного назначения.



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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

При анализе рынка объектов, было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость за 1 кв.м
1	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_slobods_koy_6890659391/	Кировская область, Слободской район, Слободской	147 000	0,068
2	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_yaranskiy_shkalanskoe_6890546779/	Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское	2 329 417	0,150
3	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kvm_ploschadyu_60100_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijniy_unur_6889539792/	Кировская область, Уржумский район, деревня Нижний Унур	6 013 061	0,249
4	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_11611200_kvm_ploschadyu_116112_sotok_kirovskaya_yuryanskiy_hramushiny_6888169841/	Кировская область, р-н Юрьянский, с/п Медянское	116 112	1,722
5	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_5000_kvm_ploschadyu_50_sotok_kirovskaya_verhoshijemskiy_verhoshijeme_6888551230/	Верхошижемский р-н пгт Верхошижемье	5 000	2,900
6	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_4200_kvm_ploschadyu_42_sotok_kirovskaya_sanchurskiy_vorohovo_6888164470/	Санчурский р-н д. Ворохово	4 200	3,571
7	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_520000_kvm_ploschadyu_5200_sotok_kirovskaya_verhoshijemskiy_ugor_6888801232/	Верхошижемский р-н д. Угор	520 000	9,615
8	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_11401900_kvm_ploschadyu_114019_sotok_kirov_6890804631/	Кировская обл, р-н Кирово-Чепецкий	114 019	25,434

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 0,068 - 25,434 руб. за 1 кв.м, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости земельных участков:

- 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно красной линии
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - форма и рельеф
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для земельных участков:

Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора



юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Таблица 10. Продолжение

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87

Таблица 10. Окончание

Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79
---	------	------	------

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на



недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен между земельными участками различных категорий невозможно определить адекватную динамику цен на данный тип недвижимости. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Таблица 80. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,64	1,33	1,95
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,57	2,06



Таблица 83. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	0,84
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,00

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью более 1000 тыс. человек

Таблица 89

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00



Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

Корректировка на наличие улучшений: При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций. При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов
миллионников

Таблица 64

Коммуни- кации	Аналог							
	Отсутст- вуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутст- вуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах
городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуни- кации	Аналог							
	Отсутст- вуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутст- вуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

Форма и рельеф: Если форма и рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.

Площадь: Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.



Поправка на различия в площади участков определена согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94					
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53
	100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00
	900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

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

Самыми дорогими сегодня являются участки, предназначенные для застройки жилыми зданиями, то есть относящиеся к категории земель поселений. Поэтому так актуальна проблема перевода участков из других категорий в категорию земель поселений. Помимо высокого спроса на участки категории земель поселений, их стоимость увеличивают затраты, которые необходимы для перевода, если изначально участок



относился к другой категории.

Земля не имеет так называемого износа, то есть «потребительские качества» земли с течением времени не ухудшаются.

Отсутствие износа означает отсутствие оснований для снижения стоимости земельного участка.

Главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от наилучшего его использования.

Объем предложения на рынке земли, как в городе, так и в районе с каждым годом растет, что приводит к замедлению темпов роста цен на участки. Несмотря на то, что уровень цен на земельные участки претерпел некоторые изменения, в общих зависимостях стоимости земельного участка от его местоположения изменений не наблюдалось. При этом разница в местоположении сильно влияет не только на стоимость земли, но и на стоимость всего объекта недвижимости.

Очевидно, что самое выгодное положение занимают участки земли в центре города. Не совсем так. Это справедливо, если участок предназначен для жилой застройки. Но как площадка под промышленный объект участок в центре вряд ли подойдет. Инвестору гораздо выгоднее разместить предприятие на окраине, сэкономив тем самым на стоимости выкупа или аренды земли в центре.

Недорогой является земля на окраинах города. Однако на окраине далеко не каждый объект коммерческой недвижимости будет успешным. Наиболее оптимальным вариантом земельный участок на выезде из города будет для складских комплексов. Возможно здесь и создание торговых объектов, но им потребуется дополнительная инфраструктура для привлечения потребителя. Строительство на окраине офисных или бизнес-центров бессмысленно, так как одним из главных критериев успешного офисного объекта является его близость к центрам деловой активности города.

Участки под административно-коммерческое использование в окрестностях города не так экономически эффективны и востребованы, как в городе. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты недвижимости имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Рынок недвижимости сформирован так, что рынок небольших по площади земельных участков более ликвиден, их можно быстрее и легче реализовать, чем участки большой площади.



12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

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 (ст. 20 ФСО № 7).

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Земельный участок под МЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под индустриальную застройку	Земельный участок под офисно-торговую застройку	Земельный участок под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земельный участок с/х назначения
Потенциал местоположения	+	+	+	+	+	+
Рыночный спрос	-	-	-	-	-	+
Законодательная разрешенность	-	-	-	-	-	+
Физическая осуществимость	+	+	+	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+	+	+
Максимальная эффективность	-	-	-	-	-	+
Итого:	3	3	3	3	3	6



Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, согласно предоставленной Заказчиком информации – Растениеводство, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное, согласованное с собственником использование: Растениеводство.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве земельного участка категории земель: Земли населённых пунктов, с разрешенным использованием: Растениеводство.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

Согласно положениям ФСО I, ФСО II, ФСО III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.



Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Допущение – представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Существенность – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке объекта оценки – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью,



процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.



Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка стоимости – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

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

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

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

13.3 Описание применения подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить



наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (п. 23 ФСО № 7).

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

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. 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. 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) (п. 24 ФСО № 7).

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

В соответствии с методическими указаниями для оценки рыночной стоимости земельных участков могут применяться следующие методы:

1. метод сравнения продаж.
2. метод выделения.
3. метод распределения.
4. метод капитализации земельной ренты.
5. метод остатка.
6. метод предполагаемого использования.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие



применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект



оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.



Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;



- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Вывод о применимости подходов:

В соответствии с разделом 4 Методических рекомендаций оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке и определяет в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам:

Доходный подход.

Применение метода капитализации дохода для оценки стоимости объектов оценки требует наличия развитого рынка аренды аналогичных активов. В данном населенном пункте отсутствует вторичный рынок



аренды земельных участков. На дату оценки сдаются в аренду в основном земельные участки, принадлежащие муниципальным образованиям, субъектам федерации и находящиеся в федеральной собственности. Величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом. В связи с этим, по нашему мнению, возможность корректного применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка отсутствует, так как не представляется возможным выделить соответствующие земельные участки-аналоги.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применениями метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка.

Таким образом, доходный подход не применим для оценки рыночной стоимости земельного участка.

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 рамках сравнительного подхода может быть использован метод сравнения продаж, так как в результате анализа рынка земельных участков Братского района на дату оценки выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку.

В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

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.

Вывод: земельный участок может быть оценен методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

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 рынка 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;

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.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объектов оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

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;

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.

Определение стоимости земельного участка

Определение стоимости земельного участка производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
 2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
 3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.
- За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиков были выделены следующие основные 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов



капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

- расположение относительно красной линии
- наличие улучшений
- наличие коммуникаций
- форма и рельеф
- площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 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.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком была найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м земельных участков.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.



Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Растениеводство	Земли СХН	Земли СХН	Земли СХН
Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	Кировская область, Уржумский район, деревня Нижний Унур	Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское	Кировская область, Слободской район, Слободской
Кадастровый номер	43:35:340202:238	н/д	н/д	н/д
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	27 680	6 013 061	2 329 417	147 000
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	350 000	10 000
Стоимость 1 кв.м	-	0,249457	0,150252	0,068027
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kvm_ploschadyu_60100_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijniy_unur_6889539792/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_ya_ranskiy_shkalanskoe_6890546779/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_slobodskoy_6890659391/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов-аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м, как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.



Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 14,4%.

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты-аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, поэтому для них вводим корректировку 1.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, они находятся в одинаковых типовых зонах, корректировка равна 1.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как незастроенный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.



Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	27680	6013061	2329417	147000
Цена, рублей		1500000	350000	10000
Цена за 1 кв.м., рублей		0,249457	0,150252	0,068027
Корректировка на уторгование		0,856	0,856	0,856
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231



Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,856000	0,856000	0,9
A	2,5680			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		0,071178	0,042872	0,019410
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	0,133461			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	3 694			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), с учетом округления, рублей	4 000			
Среднее значение	0,13			
Среднее квадратическое отклонение	0,04			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29,97			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;



Pi – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **29,97 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода, (НДС не облагается), составляет:

Асп.	Объект оценки – Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
------	---	------------------------------------

Таблица 15.3 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Растениеводство	Земли СХН	Земли СХН	Земли СХН
Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	Кировская область, Уржумский район, деревня Нижний Унур	Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское	Кировская область, Слободской район, Слободской
Кадастровый номер	43:35:340202:239	н/д	н/д	н/д
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	27 680	6 013 061	2 329 417	147 000
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	350 000	10 000



Стоимость 1 кв.м	-	0,249457	0,150252	0,068027
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kvm_ploschadyu_60100_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijniy_unur_6889539792/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_ya_ranskiy_shkalanskoe_6890546779/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_slobodskoy_6890659391/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов-аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м, как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 14,4%.

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты-аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, поэтому для них вводим корректировку 1.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, они находятся в одинаковых типовых зонах, корректировка равна 1.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как незастроенный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество,



газ, и т.д.). Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.4 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	27680	6013061	2329417	147000
Цена, рублей		1500000	350000	10000
Цена за 1 кв.м., рублей		0,249457	0,150252	0,068027



Корректировка на уторгование		0,856	0,856	0,856
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,856000	0,856000	0,9
A	2,5680			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		0,071178	0,042872	0,019410
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	0,133461			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	3 694			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), с учетом округления, рублей	4 000			
Среднее значение	0,13			
Среднее квадратическое отклонение	0,04			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29,97			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения



совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **29,97 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода, (НДС не облагается), составляет:

Асп.	Объект оценки – Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
------	---	------------------------------------

Таблица 15.5 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Растениеводство	Земли СХН	Земли СХН	Земли СХН
Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	Кировская область, Уржумский район, деревня Нижний Унур	Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское	Кировская область, Слободской район, Слободской
Кадастровый номер	43:35:340202:240	н/д	н/д	н/д



Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	27 680	6 013 061	2 329 417	147 000
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	350 000	10 000
Стоимость 1 кв.м	-	0,249457	0,150252	0,068027
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kvm_ploschadyu_60100_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijnij_unur_6889539792/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_yaranskiy_shkalanskoe_6890546779/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_slobodskoy_6890659391/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов-аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м, как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 14,4%.

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью



их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты-аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, поэтому для них вводим корректировку 1.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, они находятся в одинаковых типовых зонах, корректировка равна 1.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как незастроенный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где



k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.6 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	27680	6013061	2329417	147000
Цена, рублей		1500000	350000	10000
Цена за 1 кв.м., рублей		0,249457	0,150252	0,068027
Корректировка на уторгование		0,856	0,856	0,856
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00



Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,856000	0,856000	0,9
A	2,5680			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		0,071178	0,042872	0,019410
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	0,133461			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	3 694			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), с учетом округления, рублей	4 000			
Среднее значение	0,13			
Среднее квадратическое отклонение	0,04			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29,97			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **29,97 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода, (НДС не облагается), составляет:

Асп.	Объект оценки – Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
------	---	------------------------------------



Таблица 15.7 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Растениеводство	Земли СХН	Земли СХН	Земли СХН
Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	Кировская область, Уржумский район, деревня Нижний Унур	Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское	Кировская область, Слободской район, Слободской
Кадастровый номер	43:35:340202:241	н/д	н/д	н/д
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	27 680	6 013 061	2 329 417	147 000
Цена предложения, руб.	-	1 500 000	350 000	10 000
Стоимость 1 кв.м	-	0,249457	0,150252	0,068027
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kvm_ploschadyu_60100_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijniy_unur_6889539792/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_yaranskiy_shkalanskoe_6890546779/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_slobodskoy_6890659391/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов-аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м, как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из



сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 14,4%.

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты-аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, поэтому для них вводим корректировку 1.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, они находятся в одинаковых типовых зонах, корректировка равна 1.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как незастроенный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.



Площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.8 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	27680	6013061	2329417	147000
Цена, рублей		1500000	350000	10000
Цена за 1 кв.м., рублей		0,249457	0,150252	0,068027
Корректировка на уторгование		0,856	0,856	0,856
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00



Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,856000	0,856000	0,9
A	2,5680			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		0,071178	0,042872	0,019410
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	0,133461			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	3 694			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), с учетом округления, рублей	4 000			
Среднее значение	0,13			
Среднее квадратическое отклонение	0,04			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29,97			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;



n - количество элементов выборки;

Pi – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **29,97 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода, (НДС не облагается), составляет:

Аср.	Объект оценки – Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
------	---	------------------------------------

Таблица 15.9 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Растениеводство	Земли СХН	Земли СХН	Земли СХН
Местоположение	Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	Кировская область, Уржумский район, деревня Нижний Унур	Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское	Кировская область, Слободской район, Слободской
Кадастровый номер	43:35:340202:242	н/д	н/д	н/д
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	27 680	6 013 061	2 329 417	147 000



Цена предложения, руб.	-	1 500 000	350 000	10 000
Стоимость 1 кв.м	-	0,249457	0,150252	0,068027
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kvm_ploschadyu_60100_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijniy_unur_6889539792/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_yaranskiy_shkalanskoe_6890546779/	https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_slobodskoy_6890659391/

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов-аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м, как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 14,4%.

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты-аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование объектов-аналогов и объекта оценки сопоставимо, поэтому для них вводим корректировку 1.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, они находятся в одинаковых типовых зонах, корректировка равна 1.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как незастроенный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций.



На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.10 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	27680	6013061	2329417	147000
Цена, рублей		1500000	350000	10000



Цена за 1 кв.м., рублей		0,249457	0,150252	0,068027
Корректировка на уторгование		0,856	0,856	0,856
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на асфальтирование участка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		0,213535	0,128616	0,058231
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,856000	0,856000	0,9
A	2,5680			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		0,071178	0,042872	0,019410
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	0,133461			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	3 694			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), с учетом округления, рублей	4 000			
Среднее значение	0,13			
Среднее квадратическое отклонение	0,04			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29,97			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.



Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **29,97 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода, (НДС не облагается), составляет:

Аср.	Объект оценки – Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
------	---	------------------------------------



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

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.

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

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

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

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования затратного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).



17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

Рыночная стоимость объекта оценки (Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово), определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 4 000 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово), определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 4 000 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово), определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 4 000 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово), определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 4 000 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки (Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово), определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 4 000 рублей.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.



Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался
	2	Сравнительный подход	4 000	1	4 000
	3	Затратный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался

Таблица 17.2 – Рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался
	2	Сравнительный подход	4 000	1	4 000
	3	Затратный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался

Таблица 17.3 – Рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался
	2	Сравнительный подход	4 000	1	4 000
	3	Затратный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался

Таблица 17.4 – Рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался
	2	Сравнительный подход	4 000	1	4 000
	3	Затратный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался

Таблица 17.5 – Рыночная стоимость объекта оценки

Объект оценки	№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	1	Доходный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался
	2	Сравнительный подход	4 000	1	4 000
	3	Затратный подход	Не использовался	Не использовался	Не использовался



Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово	4 000 (Четыре тысячи) рублей

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).



Таблица 2.

Примеры диапазонов, в которых может лежать
рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

1. Объект оценки расположен в Кировской области, в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.
2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 15\%$.
4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога для помещения, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить, как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.
5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 15\%$.

Отчет составил оценщик:

Ершова Светлана Семеновна

Дата составления отчета: 23 декабря 2022 г.



ПРИЛОЖЕНИЯ

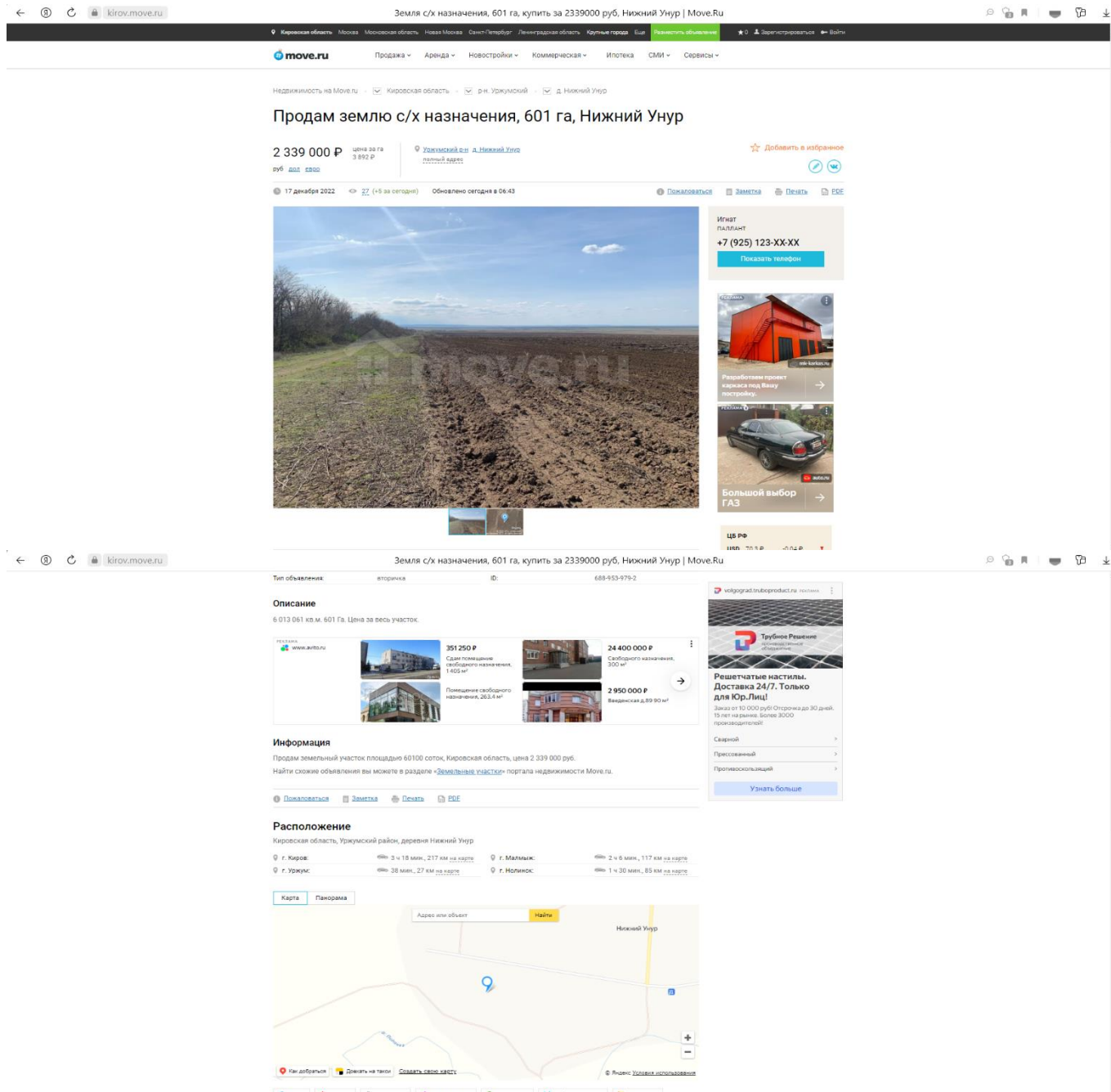
К ОТЧЕТУ

№ 9987/22

**об оценке рыночной стоимости объекта муниципальной собственности:
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер:
43:35:340202:238; Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м.,
кадастровый номер: 43:35:340202:239; Земельный участок, общей площадью
27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240; Земельный участок, общей
площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241; Земельный
участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242,
адрес объекта: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово. Вид
разрешенного использования: Растениеводство**

Копии источников информации

Объект-аналог №1



https://kirov.mosch.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6010000_kv_m_ploschadyu_601000_kv_m_sotok_kirovskaya_urjumskiy_nijniv_unur_6889539792/



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Объект-аналог №2

Земля с/х назначения, 232.94 га, купить за 350000 руб. Шкаланское | Move.Ru

Кировская область | Москва | Московская область | Новая Москва | Санкт-Петербург | Ленинградская область | Курные города | Ельня | Разместить объявление | Зарегистрироваться | Войти


move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | СМИ | Сервисы

Недвижимость на Move.ru | Кировская область | р.н. Яранский | с/п. Шкаланское

Продаем землю с/х назначения, 232.94 га, Шкаланское


350 000 ₽ | цена за га: 1 500 ₽ | [Визитный лист](#) | [с/п. Шкаланское](#) | [ссылка на объект](#) | [Добавить в избранное](#) | [Поделиться](#)

30 декабря 2022 | (+1 за сегодня) | Обновлено сегодня в 06:42 | [Пожаловаться](#) | [Заметка](#) | [Печать](#) | [PDF](#)




Пользователь Пользователь +7 (925) 123-XX-XX | [Показать телефон](#)

Реклама | [Добавить](#)



Макаронеры "по-дедовски"



Колбаса из магазина уже в прошлом

Земля с/х назначения, 232.94 га, купить за 350000 руб. Шкаланское | Move.Ru

ИЗБАВЛЕНИЕ | [www.izbavlenie.ru](#)

351 250 ₽ | Сдам помещение свободного назначения, 1400 м² | [Помещение свободного назначения, 203.4 м²](#)

24 400 000 ₽ | Свободного назначения, 300 м² | 713 000 ₽ | Свободного назначения, 31 м²

Информация

Продам земельный участок площадью 23294 соток, Кировская область, цена 350 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) | [Заметка](#) | [Печать](#) | [PDF](#)

Расположение

Кировская область, Яранский район, сельское поселение Шкаланское

г. Яранск: 27 мин., 27 км на карте | г. Советск: 1 ч 43 мин., 137 км на карте | г. Йошкар-Ола: 1 ч 43 мин., 137 км на карте

[Карта](#) | [Панорама](#)

Адрес или объект: [Найти](#)

[Нав. добраться](#) | [Делать на такси](#) | [СОВЕТА.БЕЗОПАСНОСТЬ](#) | © Яндекс.Карты

[Вузы](#) | [Аптеки](#) | [Больницы](#) | [Детские сады](#) | [Спортивные](#) | [Кафе, рестораны](#) | [Магазины](#)

[Школы](#) | [Парковки](#) | [Положение объявления поблизости](#)

[Смотреть на карте](#)

[https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400 kvm ploschadyu 23294 sotok kirovskaya yaranskiy shkalanskoe 6890546779/](https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2329400_kvm_ploschadyu_23294_sotok_kirovskaya_yaranskiy_shkalanskoe_6890546779/)



Объект-аналог №3

Земля с/х назначения, 14.7 га, купить за 10000 руб. Слободской | Move.Ru

Кировская область | Слободской район | Слободской

Продаю землю с/х назначения, 14.7 га, Слободской

10 000 Р цена за га
680 Р руб. за сотку

12 декабря 2022 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 06:20

Елена
+7 (925) 123-XX-XX
[Показать телефон](#)

Большой выбор
ГАЗ

Зимние сапожки
полушляпки черного
цвета. 17 980 Р

Цена договорная.

Земля с/х назначения, 14.7 га, купить за 10000 руб. Слободской | Move.Ru

24 400 000 Р Слободского назначения, 300 м²
106 400 Р Помещение свободного назначения, 263.6 м²
351 250 Р Садик-помещение свободного назначения, 1 400 м²
106 400 Р Помещение свободного назначения, 266 м²

Информация

Продам земельный участок площадью 1470 соток, Кировская область, цена 10 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.Ru.

[Показывать](#) [Заметка](#) [Печать](#) [РДЕ](#)

Расположение

Кировская область, Слободской район, Слободской

г. Киров-Чепецк: 1 ч 3 мин, 40 км на карте
г. Слободской (центр): 35 мин, 37 км на карте
г. Киров: 35 мин, 38 км на карте

Карта | Панорама

Адрес или объект [Найти](#)

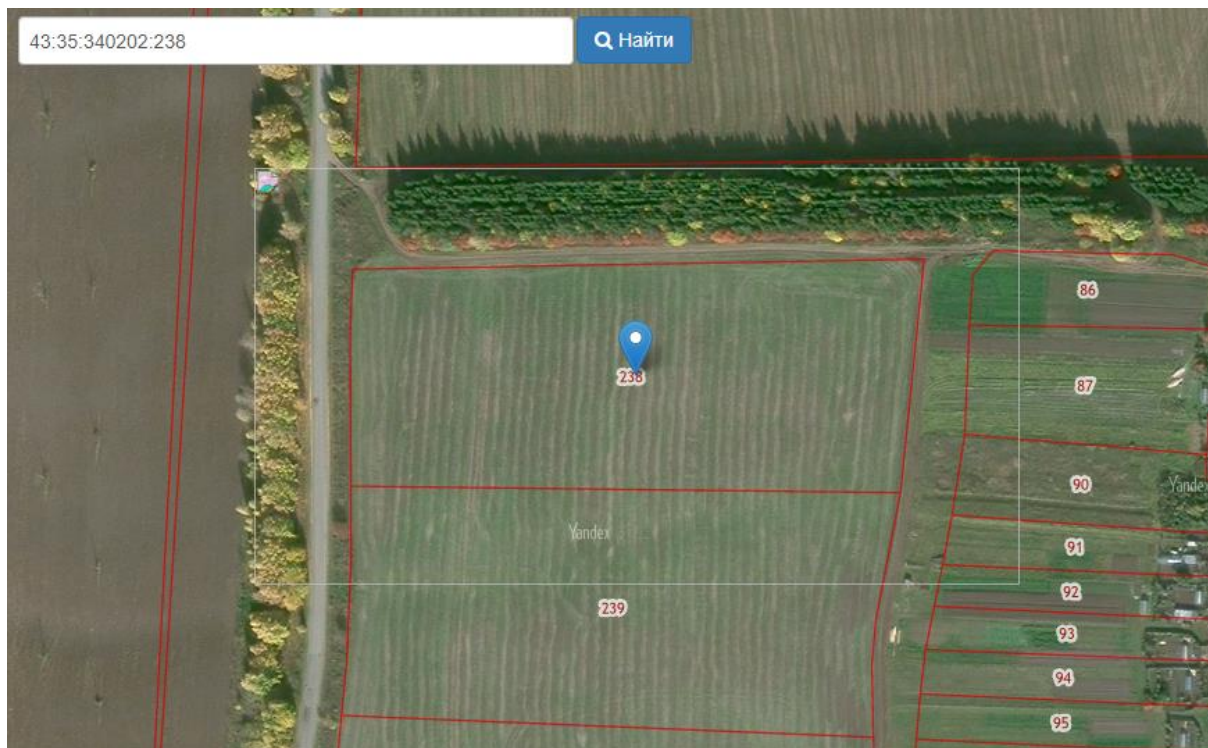
Как добраться [Делать на такси](#) [СОВМЕСТЬ СВОЮ РАБОТУ](#)

Вузы | Аптеки | Больницы | Детские сады | Спортзалы | Кафе, рестораны | Магазины
Школы | Парковки | Помещение объявления поблизости

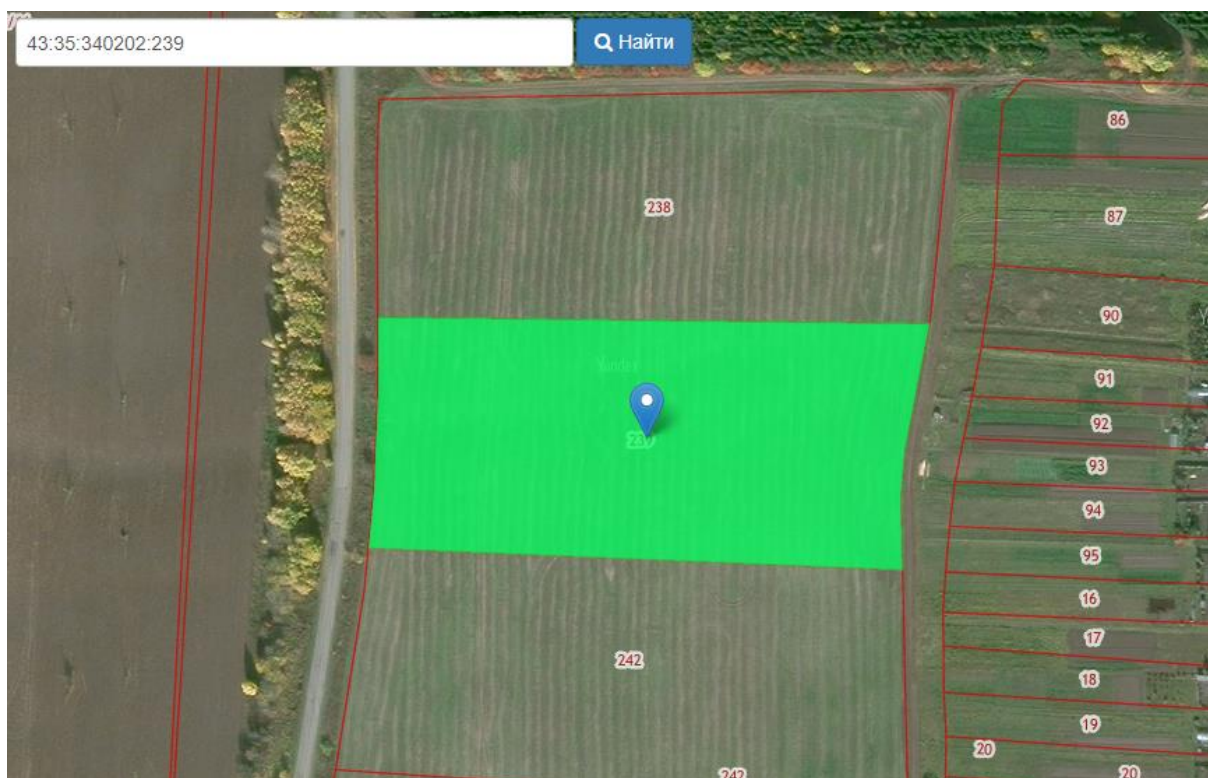
https://kirov.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_147000_kvm_ploschadyu_1470_sotok_kirovskaya_sl_obodskoy_6890659391/



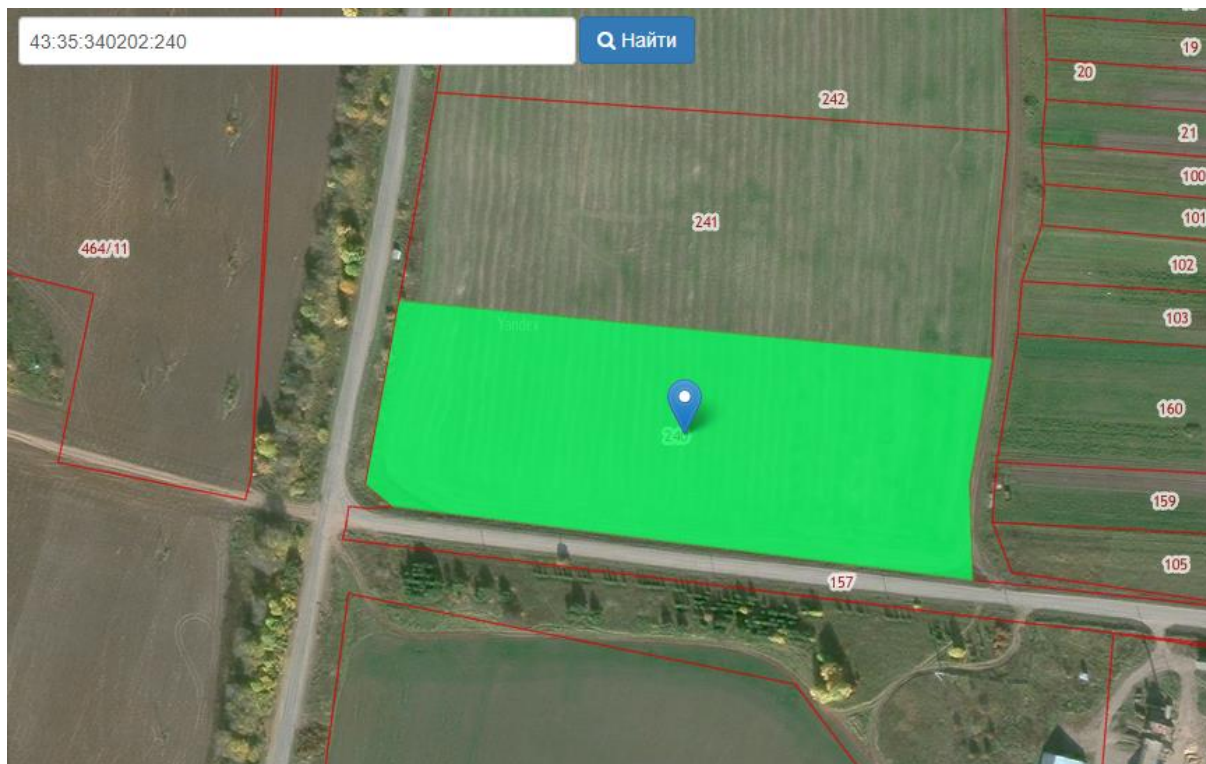
Иллюстрация объекта оценки



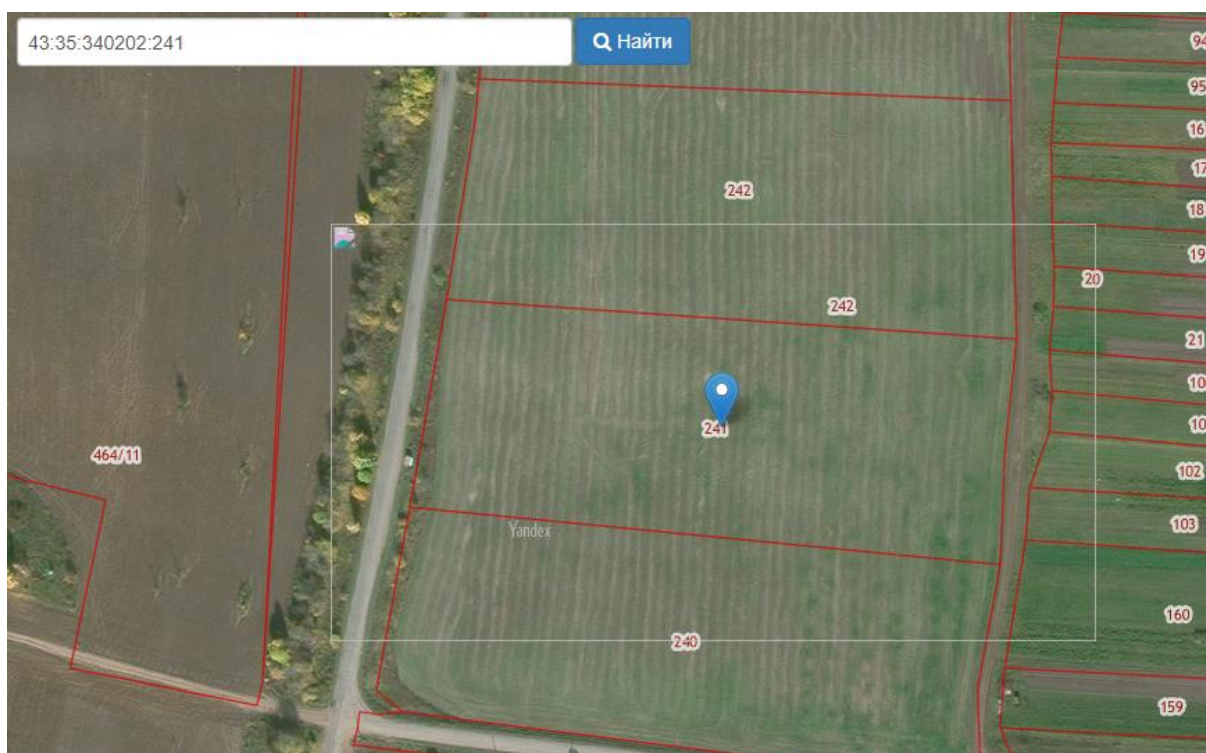
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:238, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово



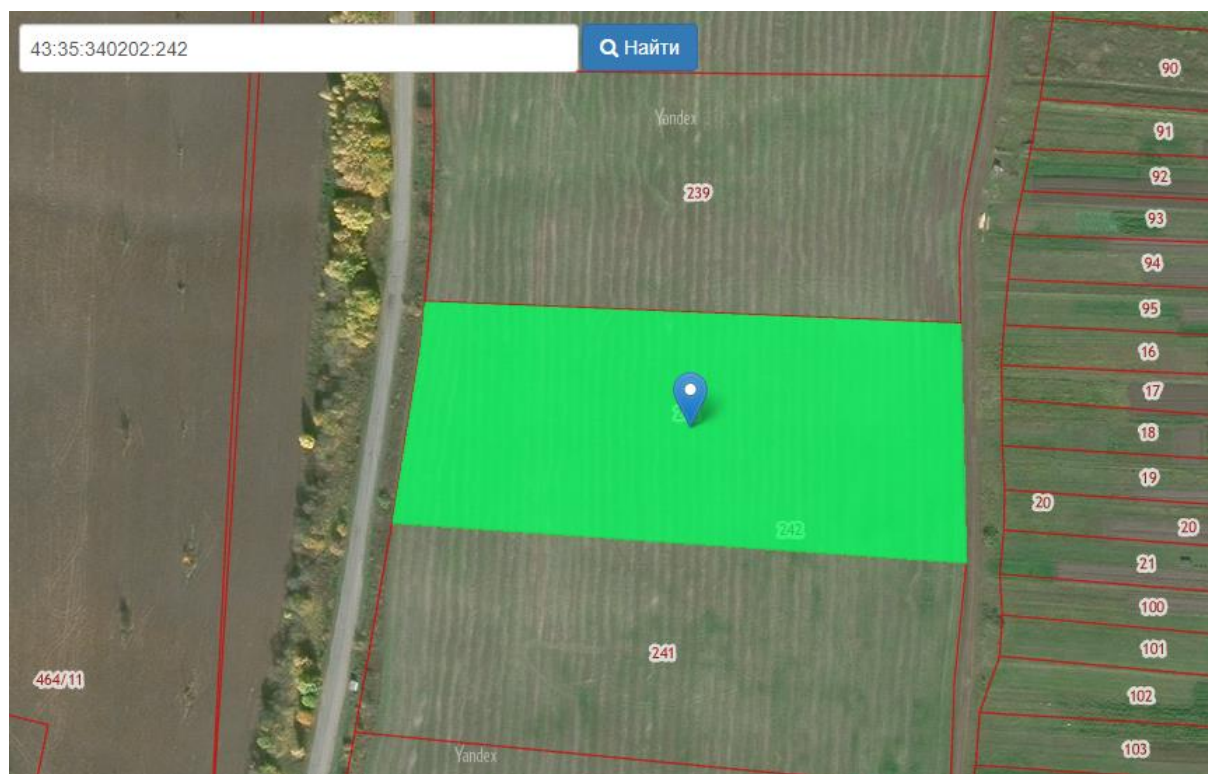
Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:239, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово



Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:240, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово



Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:241, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово



Земельный участок, общей площадью 27680 кв.м., кадастровый номер: 43:35:340202:242, вид разрешенного использования: растениеводство, по адресу: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово



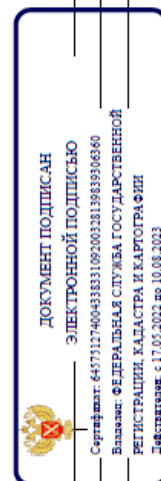
Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.12.2022, поступившего на рассмотрение 16.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496			
Кадастровый номер: 43:35:340202:238			
Номер кадастрового квартала: 43:35:340202			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово			
Площадь, м2: 27680 +/- 6			
Кадастровая стоимость, руб: 57020.8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Растениеводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Соболева Яна Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ учреждение АДМИНИСТРАЦИЯ УРЖУМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА			



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

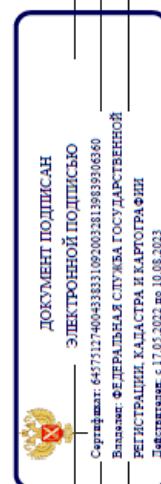


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУБН-001/2022-224592496			
Кадастровый номер: 43:35:340202:238			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 13:59:41	
	номер государственной регистрации:	43:35:340202:238-43/011/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2019 по 23.07.2022 с 06.08.2019 по 23.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет", ИНН: 4334007348, ОГРН: 1064334000422	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 24.07.2019, дата государственной регистрации: 06.08.2019, номер государственной регистрации: 43:35:340202:238-43/011/2019-1	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков № 27 от 24 июля 2019 года, выдан 30.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

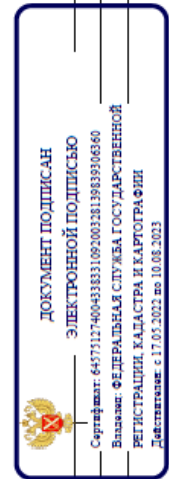


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------



Лист 3

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2		Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВН-001/2022-224592496		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		43:35:340202:238	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3 Лист 4
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592496			
Кадастровый номер: 43:35:340202:238			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			



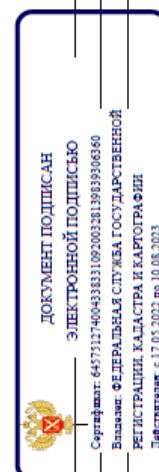
Филиал Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.12.2022, поступившего на рассмотрение 16.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766			
Кадастровый номер: 43-35-340202-239			
Номер кадастрового квартала: 43-35-340202			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Кировская область, р-н Ужумский, д Богданово			
Площадь, м2: 27680 +/- 6			
Кадастровая стоимость, руб: 57020 8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Растениеводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Соболева Яна Анатольевна, действующий(ая) на основании документа ¹⁰⁰ МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ учреждение АДМИНИСТРАЦИЯ УЖУМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА			



полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о документе, удостоверяющем личность	Сведения о документе, удостоверяющем личность



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		43:35:340202:239	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 13:59:41	
	номер государственной регистрации:	43:35:340202:239-43/011/2019-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2019 по 23.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет", ИНН: 4334007348, ОГРН: 1064334000422	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 24.07.2019, дата государственной регистрации: 06.08.2019, номер государственной регистрации: 43:35:340202:238-43/011/2019-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

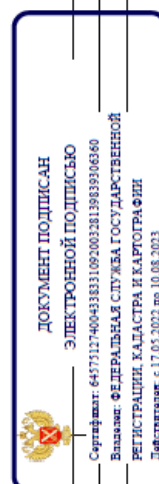
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6457512740043383109200328139819306360
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766			
Кадастровый номер: 43:35:340202:239			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--------------------	--



Раздел 3 Лист 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591766			
Кадастровый номер: 43:35:340202:239			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	



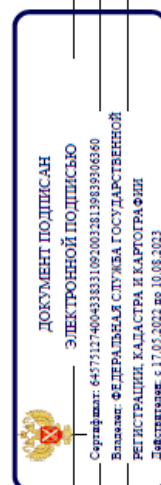
Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.12.2022, поступившего на рассмотрение 16.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817			
Кадастровый номер: 43:35:340202:240			
Номер кадастрового квартала: 43:35:340202			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово			
Площадь, м2: 27680 +/- 6			
Кадастровая стоимость, руб: 57020.8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Растениеводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Соболева Яна Анатольевна действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ УРЖУМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА			



полное наименование должности		ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 64575127409433833109200328139839306360			
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023			



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817			
Кадастровый номер: 43:35:340202:240			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 13:59:41	
	номер государственной регистрации:	43:35:340202:240-43/011/2019-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2019 по 23.07.2022 с 06.08.2019 по 23.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет", ИНН: 4334007348, ОГРН: 1064334000422	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 24.07.2019, дата государственной регистрации: 06.08.2019, номер государственной регистрации: 43:35:340202:238-43/011/2019-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 645711740043311092003131983930680	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна с 17.04.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817			
Кадастровый номер:		43:35:340202:240	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 64571740043833109200238139839106360	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3 Лист 4
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591817			
Кадастровый номер: 43:35:340202:240			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			



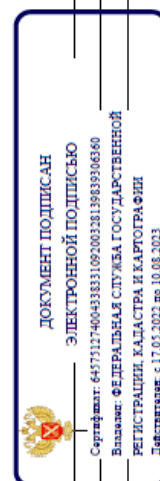
Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.12.2022, поступившего на рассмотрение 16.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588			
Кадастровый номер: 43-35:340202-241			
Номер кадастрового квартала: 43-35:340202			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово			
Площадь, м2: 27680 +/- 6			
Кадастровая стоимость, руб: 57020.8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Растениеводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Соболева Яна Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ УРЖУМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА			



полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--



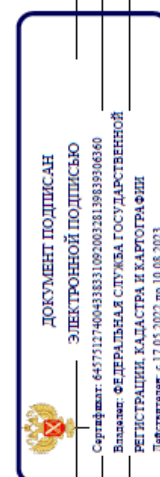
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 13:59:41	
	номер государственной регистрации:	43-35-340202-241-43/011/2019-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2019 по 23.07.2022 с 06.08.2019 по 23.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет", ИНН: 4334007348, ОГРН: 1064334000422	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 24.07.2019, дата государственной регистрации: 06.08.2019, номер государственной регистрации: 43-35-340202-238-43/011/2019-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<p>Сертификат: 64573127404338310200328139839906360</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Тема: 17.04.2023 -- 10.08.2023</p>		



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588			
Кадастровый номер: 43:35:340202:241			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224591588			
Кадастровый номер: 43:35:340202:241			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального служб государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 16.12.2022, поступившего на рассмотрение 16.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272			
Кадастровый номер: 43:35:340202:242			
Номер кадастрового квартала: 43:35:340202			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Кировская область, р-н Уржумский, д Богданово			
Площадь, м2: 27680 +/- 6			
Кадастровая стоимость, руб: 57020 8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Растениеводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Соболева Яна Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ, КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ УРЖУМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА			

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 645712740943383310920032813983906360		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272			
Кадастровый номер: 43:35:340202:242			

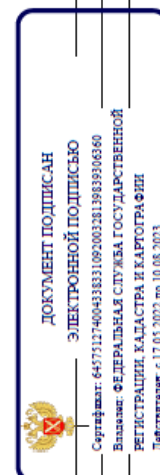
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.08.2019 13:59:41	
	номер государственной регистрации:	43:35:340202:242-43/011/2019-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2019 по 23.07.2022 с 06.08.2019 по 23.07.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет", ИНН: 4334007348, ОГРН: 1064334000422	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 24.07.2019, дата государственной регистрации: 06.08.2019, номер государственной регистрации: 43:35:340202:238-43/011/2019-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457112740043383109200238139839306360	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВН-001/2022-224592272			
Кадастровый номер: 43:35:340202:242			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------




Раздел 3 Лист 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-224592272			
Кадастровый номер: 43:35:340202:242			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457127400433331092003813983906360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			



Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ДОГОВОР №0991R/776/40374/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		29 июня 2022 г.
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. p/c 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ершова Светлана Семеновна Адрес регистрации или ИНН: 344346987222	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 июля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 июля 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 17 июля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 000,00 руб. (Тринадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безкалечного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 20 июля 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. <p>Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал незавершенный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none">- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 17 июля 2022 г. по 16 июля 2023 г.;- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: <ul style="list-style-type: none">- на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. <p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none">- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады и/или	



	<p>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</p> <p>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</p> <p>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</p> <p>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о юрисдикции:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none">- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;- с которыми(-им) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера;- по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом» <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страхового случая, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none">- Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnir@alfastrah.ru <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ершова Светлана Семеновна, osenka-134@yandex.ru, зп. почта: osenka-134@yandex.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование», Московский региональный центр/Корпоративный и блоку/управление коммерческого страхования Жабковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №0603/20 от «01» апреля 2020 г.</p> <p>Ершова Светлана Семеновна</p>



ПОЛИС №0991R/776/40374/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		29 июня 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40374/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ершова Светлана Семеновна Адрес регистрации или ИНН: 344346987222	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 июля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 июля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 17 июля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 17 июля 2022 г. по 16 июля 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Ершова Светлана Семеновна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративный блок) Управление коммерческого страхования) Жбаковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №0603/20 от «01» апреля 2020 г. 	



**ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящее заявление должно быть заполнено Заявителем или его уполномоченным представителем. Все ответы должны быть полными и аккуратными. При недостатке места приложите дополнительные листы.

1. ЗАЯВИТЕЛЬ (СТРАХОВАТЕЛЬ)

1.1.	Ф.И.О.	Ершова Светлана Семеновна
1.2.	Адрес регистрации и/или ИНН	ИНН: 344348887222
1.3.	Телефон/Факс/E-mail	Ершова Светлана Семеновна, ozenka-134@yandex.ru эл. почта: ozenka-134@yandex.ru

2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМАЯ СТРАХОВАТЕЛЕМ:

2.1. Укажите в процентах долю от общего объема предоставляемых услуг по оценке:

Виды оценки	Доля в объеме предоставляемых услуг в %
Оценка стоимости недвижимого имущества	
Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств	
Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	
Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	

2.2. Данные о Страхователе:

Квалификация, общий профессиональный стаж:	
Наименование свидетельства (сертификата), диплома оценщика	
Членство в СРО-оценщиков (указать наименование, дату вступления)	

2.3. Варианты оценки, используемые Страхователем (нужное отметить):

- по типовым алгоритмам расчета	
- по сходным с типовыми алгоритмами расчета	
- по новым схемам расчета	

2.4. Опыт в осуществлении оценочных услуг:

до 1 года	от 1 до 3 лет	от 3 до 5 лет	от 5 до 10 лет	свыше 10 лет
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. ПРЕДЫДУЩЕЕ СТРАХОВАНИЕ:

3.1. Заключали ли Вы ранее договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности? Да ☐ Нет ☐ Если "Да", укажите:

Наименование страховой компании	Период страхования	Лимит ответственности

3.2. Если какой-либо страховщик расторгнул договор страхования, отказывался от его заключения или пролонгации, либо выдвигал специальные условия, то укажите подробности такого, включая наименование Страховщика:

--

4. СВЕДЕНИЯ ОБ УБЫТКАХ:

4.1. Укажите, были ли претензии или иски к деятельности компании (сотрудников компании) в течение последних 5 лет? ☐ Да ☒ Нет. Если «да», то укажите размер, дату и суть претензии, а также меры принятые для предотвращения повторения таких претензий. Исков: Претензий или исков к моей деятельности по 135 ФЗ в течение последних 5 лет не было.

4.2. Укажите, Известны ли Вам какие-либо обстоятельства, которые могут послужить основанием для претензии: ☐ Да ☒ Нет. Если «Да», приведите подробности:

О обстоятельствах, которые могут послужить основанием для претензии мне не известно.

5. ТРЕБУЕМЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

5.1. Параметры страхования

Договор (Первичный/Пролонгация)	0991R/778/10148/21
Страховая сумма	300000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)
Лимит ответственности по одному случаю	300000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)
Франшиза	0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)


5.2. Период страхования:

с 17 июля 2022 г. по 16 июля 2023 г.

5.3. Требуемый ретро период

с 17 июля 2022 г.

Нижеследующий Заявитель подтверждает, что, действуя из лучших побуждений, ответил правдиво и полно на все вопросы данного заявления. Страхователь осведомлен и согласен, что указанные им в настоящем Заявлении персональные данные будут обрабатываться АО «Альфа Страхование», зарегистрированным по адресу: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 (далее по тексту – Страховщик), как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств, с целью рассмотрения возможности заключения договора страхования. В отношении персональных данных Страховщиком будут совершаться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача уполномоченным Страховщиком третьим лицам (список таких лиц опубликован на официальном сайте Страховщика <https://www.alfastrah.ru>), блокирование, удаление, уничтожение. Согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 лет с момента подписания настоящего Заявления и может быть отозвано Страхователем в любой момент времени путем направления письменного заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных в адрес Страховщика.

 /Ершова Светлана Семеновна/

29 июня 2022 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033865-I « 24 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ершовой Светлане Семеновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 22 г. № 256

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 25 г.

АО «Аналитик Центр», Москва, 2017 г., 4-й выпуск



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Волгоградское отделение СРО
Региональная ассоциация оценщиков
юр. адрес: 350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1
факт. адрес: г. Волгоград, ул. 30-летия Победы, 15А
e-mail: sro.rao-vlg@vandex.ru
телефон: 8-999-624-51-45
web-сайт: www.raoyufo.ru

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Ершовой Светланы Семеновны

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя или полное
наименование организации)

о том, что Ершова Светлана Семеновна

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «26» января
2016 года за регистрационным номером №00711

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017348-1 от
28.06.2019 года по направлению «Оценка недвижимости»; квалификационный
аттестат в области оценочной деятельности №025961-2 от 22.07.2021 года по
направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с
указанием направления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "19" августа 2021 г.

Дата составления выписки "19" августа 2021 г.

Руководитель регионального
СРО РАО по г. Волгоград
и Волгоградской области



Лаборешных

С.Б. Лаборешных