ОЦЕНЩИК МУСАТОВА ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство №3234

ОТЧЕТ
№03-09/19 от 08 октября 2019 г.
Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества
Акционерного общества «Завод гидромеханизации».

Дата определения стоимости объекта оценки:

08 октября 2019 года

Заказчик оценки: конкурсный управляющий АО «Завод гидромеханизации»
Подготовлено в целях определения рыночной стоимости имущества

2019 год

СОДЕРЖАНИЕ:

1	Основные факты и выводы	3
2	Определение задания на оценку	4
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
4	Заявления о соответствии, допущения и ограничительные условия, использованные для проведения оценки	6
5	Используемые стандарты оценки	7
6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	8
7	Определения и понятия	9
8	Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации за январь-май 2019г	15
9	Краткая характеристика региона	20
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	28
10	Краткий анализ сегмента рынка	29
11	Описание и идентификация имущества	34
12	Анализ наилучшего эффективного использования	45
13	Расчет стоимости объекта недвижимости	46
14	Итоговая величина стоимости объекта оценки	90
15	Список использованной литературы и руководящих документов	92
16	Перечень использованных при проведении оценки данных	94

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №03-09/19 от «08» сентября 2019 года на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки представлено имущество Акционерного общества «Завод гидромеханизации» в составе: недвижимое имущество – 10 наименований и право аренды на земельный участок – 1 единица.

В рамках данной работы расчеты произведены затратным и сравнительным подходом.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная в целях принятия определения рыночной стоимости по состоянию на 08 октября 2019 года приведена в таблице:

	Наименование	Год постройки	Рыночная стоимость руб.
	Недвижимое имущество		
	Административно-хозяйственное здание, общей площадью 132,1 кв.м., лит. Е, расположенное по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок», кадастровый номер: 76:07:071501:176	1972	207 694-00
	изолятор, общей площадью 82,2 кв.м., лит. В, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:747 ДОЦ «Орленок»	1972	109 476-00
	котельная, общей площадью 47,4 кв.м., лит. З, расположенная по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:745, ДОЦ «Орленок»	1972	95 476-00
	общежитие, общей площадью 165,7 кв.м., лит. Ж, расположенное по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:071501:122, ДОЦ «Орленок»	1972	177 420-00
	Противопожарный водопровод, общей площадью 477.46 п.м., лит. Г2, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, кадастровый номер: 76:07:010101:742, ДОЦ «Орленок»	1972	1 806-00
	Септик для очистки воды, лит Г13, общей площадью 93 куб..м., расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, кадастровый номер: 76:07:010101:744, ДОЦ «Орленок»	1972	3 143-00
	Спальный корпус №1, общей площадью 184.3 кв.м., лит Н, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:071501:177, ДОЦ «Орленок»	1972	301 097-00
	Спальный корпус №2, общей площадью 188.0 кв.м., лит Н, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:746, ДОЦ «Орленок»	1972	318 123-00
	Спальный корпус №3, общей площадью 191.5 кв.м., лит 0, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:748, ДОЦ «Орленок»	1972	308 572-00

	Спальный корпус №4, общей площадью 183.2 кв.м., лит М, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:743, ДОЦ «Орленок»	1972	288 291-00
	столовая, лит Р, общей площадью 289,5 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:749, ДОЦ «Орленок»	1974	385 203-00
	Право аренды на земельный участок, общей площадью 58200 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов для эксплуатации ДОЦ «Орленок», с кадастровым номером: 76:07:074701:0002, расположенный по адресу: Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино		3 966 304-00
	ИТОГО		**6 162 605-00**

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом №135 от 09.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015 года, Стандартами и правилами оценочной деятельности САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.

ОЦЕНЩИК: Е.А. Мусатова

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

основание проведения оценки	Договор №03-09/19 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от «08» сентября 2019 года.
объекты оценки:	- административно-хозяйственный корпус - изолятор - котельная - общежитие - противопожарный водопровод - септик - спальный корпус №1,2,3,4 - столовая - право аренды на земельный участок
имущественные права	- собственность (недвижимость) - аренда (земельный участок)
текущее использование объекта оценки	Объект оценки используется по назначению
цель оценки, задачи оценки	Определение рыночной стоимости
назначение (задачи) проведения оценки	Для определения рыночной стоимости в целях реализации объекта оценки
ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором №03-09/19 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от «08» сентября 2019 года.
дата проведения оценки (дата определения стоимости)	«08» октября 2019 года
дата обследования объекта оценки:	«08» сентября 2019 года
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	н/у
сроки проведения оценки:	с «08» сентября 2019 года по «08» октября 2019 года.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки *(федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№297, 298, 299, от 25.09.2014г.)*
Балансовая (остаточная) стоимость	Данные не предоставлены
Наиболее эффективное использование	использование по назначению
Срок экспозиции	Обычный: 8-12 месяцев; Ликвидационный: 6-8 месяца (http://microhelper.ru/srok-ehkspozicii-obekta-ocenki-soglasno-70522/)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	полученную стоимость можно использовать только для последующей реализации
Суждение оценщика о возможных границах интервала итогового результата оценки стоимости недвижимости	Не предусмотрено

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик, реквизиты Заказчика	Акционерное общество «Завод гидромеханизации» (ИНН 7610036650, ОГРН 1027601110635, , Ярославская область, город Рыбинск, Суворова улица, 36) в лице конкурсного управляющего Галкина Сергея Валентиновича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Ярославской области по делу №А82-3424/2017 Б/92 от 08 июля 2019 года
Оценщик	Индивидуальный предприниматель Мусатова Елена Александровна, паспорт 27 17 712269, выдан 14.03.2018 года УМВД России по Калининградской области, зарегистрирована: Калининградская область, город Гурьевск, пер. Западный, дом 11, кв. 15. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 года от 16 ноября 2004 года серия 39 №000812823. ОГРНПИ 304390632100296 ИНН 390500280538
Саморегулируемая организация оценщиков:	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 года в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №3234 от 15 декабря 2010 года.
Сведения о профессиональной подготовке	НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов» по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №094839, регистрационный номер №273 от 06 июля 2006 года.
Сведения о прохождении переаттестации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016867-1 от 05.04.2019 года
Сведения о гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ВСК №19670В4000106 сроком с 11.06.2019 по 10.06.2020 года.
Практический стаж работы в оценочной деятельности:	с 2010 года.
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:	Не привлекались
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №03-09/19 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от «08» сентября 2019 года.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Изложенные в отчете факты верны и соответствуют действительности.
Сделанные расчеты действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий.

У меня нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчета, или какой бы ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством, регулирующую оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральными стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными НП «Сообщества специалистов-оценщиков «СМАО».

Сертификат качества оценки, являющийся частью данного отчета, ограничивается следующими условиями:

- настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- оценщик исходит из того, что информация, предоставленная заказчиком, является надежной и тем не менее, оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором №03-09/19 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от «08» сентября 2019 года.
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов отчета.
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объектов.
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых и иных аварийных дефектов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
- имущество рассматривается свободным от обременений, арестов и претензий третьих лиц.
- специальная юридическая экспертиза прав собственности, техническая экспертиза состояния и параметров имущества Оценщиком не проводилась. Все характеристики объектов оценки установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику в следствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышлено не правомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- итоговая величина стоимости объектов оценки, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с этими объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты, прошло не более шести месяцев.
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- расчеты, проведенные оценщиками, включали налог на добавленную стоимость (НДС), однако оценщиками не анализировалось система ведения бухгалтерского учета, применяемая

собственником (заказчиком) оценки, соответственно, допускалось, что в определенную рыночную стоимость входит НДС, если собственник является юридическим лицом и плательщиком данного вида налога; в случае же, если собственником является предприятие, использующее упрощенную систему налогообложения, либо физическое или юридическое лицо, не являющееся плательщиком НДС, определяемая рыночная стоимость не включает НДС;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Наименование	обоснование использования
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оцени (МСО).
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оцени (МСО).
ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО №7 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»	Стандарты обязательны к применению для членов Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», разработаны на базе Международных стандартов оценки (МСО) Международного комитета по стандартам оценки и Европейской группы ассоциаций оценщиков.
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.	Рекомендуется при оценке земельных участков.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. Сводов стандартов оценки Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Применение ССО СМАО, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ.

Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Свода Стандартов СМАО обусловлено тем, что Стандарты оценки СМАО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:
- заключение договора на проведение оценки.
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществления необходимых расчетов.
- согласование, обобщение результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценки
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

В настоящем отчете в соответствии с условиями заключенного с Заказчиком договора и Федеральным стандартом оценки ФСО №2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298 определению подлежит **рыночная стоимость**.

Рыночная стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная цена, за которую 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. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

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

К объектам оценки относятся:

-отдельные материальные объекты (вещи);

-совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

-право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

-права, требования, обязательства (долги);

-работы, услуги, информация;

-иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте;

Оценка – это мнение эксперта – оценщика о стоимости оцениваемого объекта, а так же процесс определения стоимости объекта.

Отчет об оценке – документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки и выполненное в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ ОТ 29.07.98 года, Федеральными стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО оценщиков.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

Согласование – процесс разрешения противоречий в показателях, полученных в процессе определения рыночной стоимости разными методами, и получение наиболее вероятной оценки рыночной стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и метод оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при исходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянии на которую определяется стоимость объекта оценки.

Право собственности – право владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, совершать в отношении него любые действия, не противоречащие закону.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению не возможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения, а так же подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость - недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя), в ценах на дату оценки точной копии объекта оценки из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с применением тех же технологий, как и для объекта оценки.

Стоимость замещения - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя) объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, с применением современных материалов, современных стандартов, проектов и технологий.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой строительными элементами здания или сооружения эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

Накопленный износ - уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которое может иметь место в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Неустранимый (неисправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость недвижимости.

Устранимый (исправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость недвижимости.

Общая физическая жизнь строительного элемента (здания, сооружения): нормативный либо прогнозируемый оценщиком срок службы строительного элемента (здания, сооружения).

Остаточная экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения, по ожиданиям, будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Фактический возраст - время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приемки объекта в эксплуатацию, либо другим источникам.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Единица сравнения - удельный показатель цены объекта недвижимости.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Реконструированный (нормализованный) отчет о доходах - специальная форма финансового отчета, применяемая для прогнозирования будущих доходов при оценке рыночной стоимости недвижимости.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования**.**

Дисконтирование - математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

Ставка дисконтирования - предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (риску инвестиции) в течение периода дисконтирования.

Метод прямой капитализации - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации - отношение чистого операционного дохода, приходящегося на конкретное право на объект недвижимости, к рыночной стоимости данного права на объект недвижимости**.**

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи недвижимости в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость недвижимости на момент окончания периода прогнозирования.

Основные этапы и объем процесса оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки.

Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка

недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования
Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов
На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ
На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ
Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта
Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем – с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки
При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:
1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:
1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;

5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:
1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или обшей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки и подготовка отчета об установленной стоимости
На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

Далее представлен план процесса оценки и степень его выполнения:

Наименование этапа оценки	Степень выполнения
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	*Проведено*
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	*Проведено*
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	*Проведено*
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	*Проведено*
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	*Проведено*
6. Осуществление расчетов	*Проведено*
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	*Проведено*
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	*Проведено*

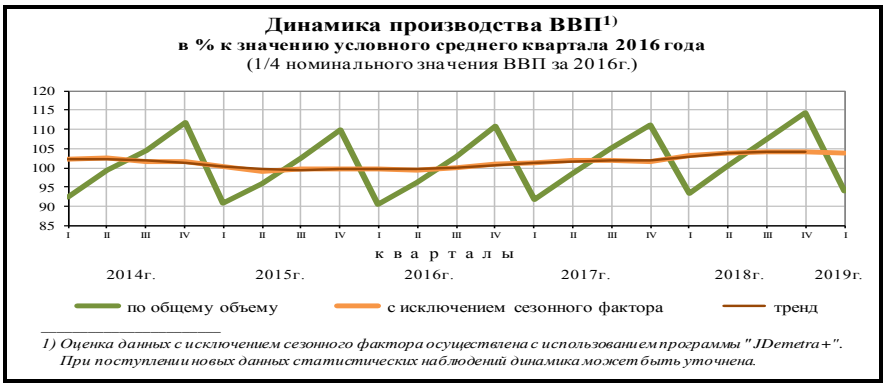
Оценщиком произведен анализ предоставленной Заказчиком информации. Итоги данного анализа представлены в таблице ниже.

Параметр	Пояснение	Оценка
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Проведено – документы получены полностью.

Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено – объект соответствует предоставленным документам на него
Установление данных об обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено – ограничения зарегистрированы
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено – не установлены
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено – установлены
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено: Заказчиком данные не предоставлены

Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации за январь-май 2019г

Федеральной службой государственной статистки опубликована информация о социально-экономическом положении России за январь-май 2019г. При этом, в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2019г. Согласно представленным данным объем ВВП России за I квартал 2019г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019г. по отношению к ценам I квартала 2018г. составил 108,5%.



Индекс промышленного производства в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-мае 2019г. – 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-мае 2019г. – 104,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-мае 2019г. – 101,6%.

Индекс производства пищевых продуктов в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-мае 2019г. – 104,5%. Индекс производства напитков в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,9%, в январе-мае 2019г. – 102,0%.

Индекс производства текстильных изделий в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в январе-мае 2019г. – 96,7%. Индекс производства одежды в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,8%, в январе-мае 2019г. – 96,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-мае 2019г. – 98,4%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-мае 2019г. – 106,8%. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,1%, в январе-мае 2019г. – 97,4%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-мае 2019г. – 101,2%. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-мае 2019г. – 102,8%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,1%, в январе-мае 2019г. – 116,3%.

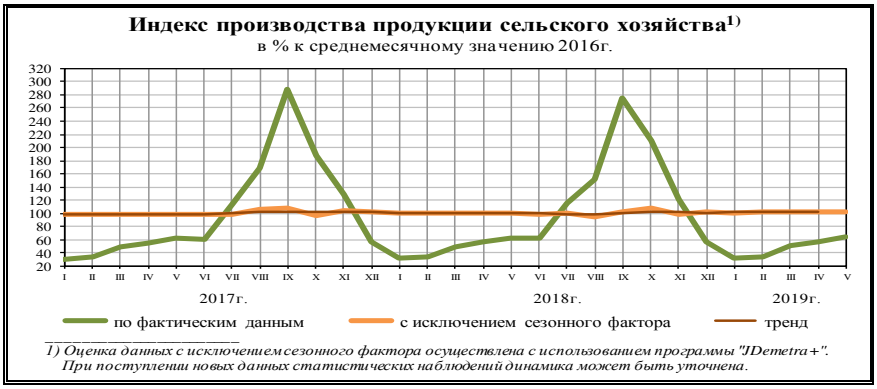
Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в январе-мае 2019г. – 102,5%. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2019г. – 108,2%.

Индекс производства металлургического в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-мае 2019г. – 100,1%. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-мае 2019г. – 105,5%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,8%, в январе-мае 2019г. – 98,0%. Индекс производства электрического оборудования в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-мае 2019г. – 95,9%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-мае 2019г. – 101,9%. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,8%, в январе-мае 2019г. – 80,9%.

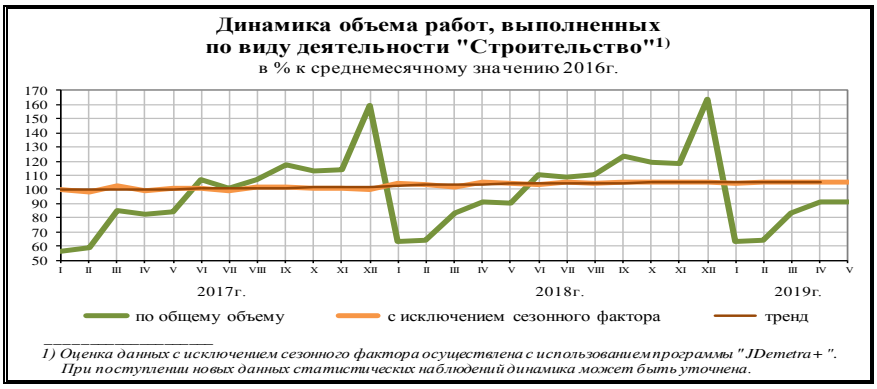
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 352,8 млрд. рублей, в январе-мае 2019г. – 1315,1 млрд. рублей.



По состоянию на 1 июня 2019г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 26,6 млн. гектаров, подсолнечник – на 7,6 млн., сахарная свекла – на 1,1 млн., картофель – на 1,2 млн., овощи – на 0,4 млн. гектаров. По сравнению с соответствующей датой 2018г. увеличились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 11,2%, подсолнечника – на 6,8%, сахарной свеклы – на 1,7%, сократились площади картофеля – на 2,4%, овощей – на 0,8%.

На конец мая 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,1 млн. голов (на 1,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 8,1 млн. (на 0,9% меньше), свиней – 25,1 млн. (на 3,3% больше), овец и коз – 25,0 млн. (на 4,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,0% поголовья крупного рогатого скота, 11,5% свиней, 45,7% овец и коз (на конец мая 2018г. – соответственно 42,4%, 13,1%, 45,4%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2019г. составил 654,3 млрд. рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019г. – 2740,8 млрд. рублей, или 100,1%.



Оборот розничной торговли в мае 2019г. составил 2688,9 млрд. рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019г. – 12956,5 млрд. рублей, или 101,7%.

В мае 2019г. оборот розничной торговли на 94,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,4% (в мае 2018г. – 94,4% и 5,6% соответственно). В мае 2019г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,8%, непродовольственных товаров – 51,2% (в мае 2018г. – 48,1% и 51,9% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2019г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,7 млрд. долларов США (3722,4 млрд. рублей), в том числе экспорт – 35,7 млрд. долларов (2304,0 млрд. рублей), импорт – 22,0 млрд. долларов (1418,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2019г. сложилось положительное, 13,7 млрд. долларов (в апреле 2018г. – положительное, 15,0 млрд. долларов).

В мае 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,4%. Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2019г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,8%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2019г. составила 4356,6 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,7% (с начала года – на 9,1%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2019г., по оценке, составила 48510 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,1%, в январе-мае 2019г. – на 7,3%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2019г. составила 75,0 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны.

В апреле 2019г. в общей численности занятого населения 32,0 млн. человек, или 44,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2019г. составило 33,3 млн. человек и было больше, чем в апреле 2018г., на 333 тыс. человек, или на 1,0%.

В мае 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2019г. составила 146,7 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 64,2

тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 65,7% компенсировал естественную убыль населения.
(По данным информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/; http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688; http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm).

Характеристика региона расположения объекта оценки.

Ярославская область — субъект Российской Федерации. Территория области в торжественных речах и исторической литературе часто называется Ярославией, Ярославщиной, Ярославским краем. Образована 11 марта 1936 года, в современных границах — с 13 августа 1944 года. Объединяет 17 муниципальных районов и 3 городских округа.

Административный центр — город Ярославль. Крупнейшие города: Ярославль, Рыбинск, Переславль-Залесский. Граничит с Владимирской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Московской, Тверской областями. Расстояние от областного центра до Москвы: по железной дороге — 282 км; по федеральной автомобильной трассе М8 «Холмогоры» — 265 км; по прямой — 250 км.

Географическое положение

Ярославская область расположена на севере европейской части России, в центре Восточно-Европейской равнины.

Площадь Ярославской области составляет 36,2 тыс. км². Из этого 17,2 тыс. занимают леса, 11,3 тыс. сельхозугодья, 3,9 тыс. водные объекты, 1,1 тыс. болота, прочие земли — 2,7 тыс. км². Протяжённость с севера на юг — 270, с запада на восток — 220 км. Самая высокая точка — возвышенность Тархов холм на севере Переславского района: 292,4 м над уровнем моря. Самая низкая точка — дно реки Волги в месте её истечения из Ярославской области в Костромскую — 75 м над уровнем моря (отметка уреза воды около 84 м над уровнем моря).

Климат региона умеренно-континентальный, с продолжительными и холодными зимами и коротким, но весьма тёплым летом. Средняя температура января составляет −11°С, а июля +18°С. Раньше почти вся территория области была занята густыми хвойными (ель, сосна) и смешанными лесами, но теперь бóльшая их часть замещена вторичными берёзово-осиновыми лесами и пахотными землями. Большие территории заняты также болотами.

Полезные ископаемые здесь — это в основном строительные материалы (песок, гравий, глина) и торф. Также имеются минеральные воды (источники и скважины).

Климат

Климат, в силу географического положения (центральная часть Восточно-Европейской равнины) — умеренно-континентальный. Лето — относительно тёплое, короткое; зима — умеренно холодная, продолжительная. Самый холодный месяц — январь (средняя температура колеблется в пределах −10,5 °С … −12°С), самый тёплый — июль (+17,5 °С… +18,5 °С). Чётко выражены осенний и весенний периоды.

В среднем за год на территории области выпадает около 500—600 мм осадков, из них в зимний период — 30 %. Вследствие того, что величина испаряемости на треть меньше количества осадков (400 мм), климат в области влажный. Влажность воздуха колеблется от 52—56 % в мае до 65—93 % в декабре.

Ярославская область делится протекающей по её территории рекой Волгой на две части, для которых характерны некоторые различия в климате, в частности, для левобережья свойственны бóльшая влажность и бóльшее количество осадков, чем для правобережья. Эти районы, в свою очередь, делятся ещё на два подрайона в каждом.

Административно-территориальное деление

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ярославской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы: 6 городов областного значения (Переславль-Залесский, Рыбинск, Ярославль, Ростов, Тутаев, Углич) и 17 районов, в которые входят 5 городов районного значения (Гаврилов-Ям, Данилов, Любим, Мышкин, Пошехонье), 12 посёлков городского типа (рабочих посёлка) (Борисоглебский, Бурмакино, Ишня, Константиновский, Красные Ткачи, Красный Профинтерн, Лесная Поляна, Некрасовское, Петровское, Поречье-Рыбное, Пречистое, Семибратово), 226 сельских округов

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Ярославской области всего образовано 100 муниципальных образований:, из них:

- 3 городских округа (Ярославль, Переславль-Залесский, Рыбинск)
- 17 муниципальных районов
  - 10 городских поселений
  - 70 сельских поселений

Районы (в скобках указан центр)

Административная карта Ярославской области

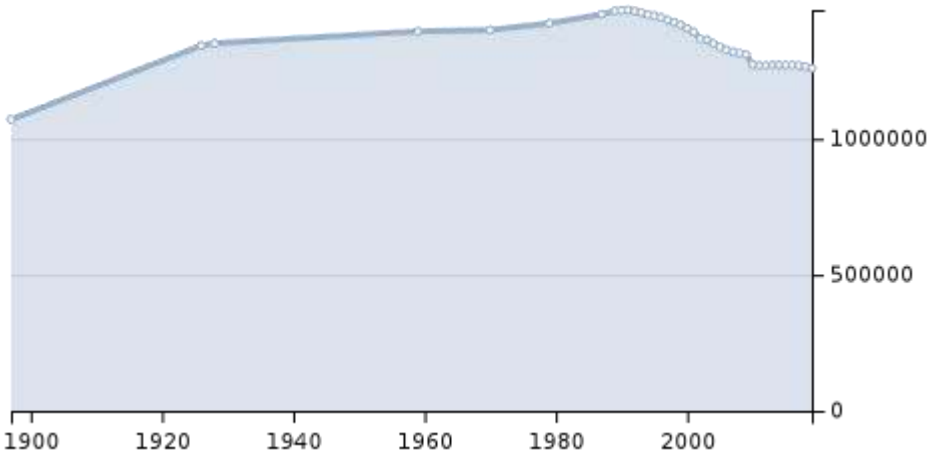
1. Большесельский район (с. Большое Село)
2. Борисоглебский район (пгт Борисоглебский)
3. Брейтовский район (с. Брейтово)
4. Гаврилов-Ямский район (г. Гаврилов-Ям)
5. Даниловский район (г. Данилов)
6. Любимский район (г. Любим)
7. Мышкинский район (г. Мышкин)
8. Некоузский район (с. Новый Некоуз)
9. Некрасовский район (пгт Некрасовское)
10. Первомайский район (пгт Пречистое)
11. Переславский район (г. Переславль-Залесский)
12. Пошехонский район (г. Пошехонье)
13. Ростовский район (г. Ростов)

14. Рыбинский район (г. Рыбинск)
15. Тутаевский район (г. Тутаев)
16. Угличский район (г. Углич)
17. Ярославский район (г. Ярославль)

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет **1 259 612** чел. (2019). Плотность населения — **34,82** чел./км² (2019). Городское население — **82,18** % (2018).

Динамика численности населения:



Население моложе трудоспособного возраста (0-15 лет) составляет 14,4 %, трудоспособное население (мужчины 16—59, женщины 16—54 года) — 59,2 %, население старше трудоспособного возраста (мужчины 60 и более, женщины 55 и более лет) — 26,1 %. Средний возраст: мужчины — 37,6 года, женщины — 43,9 года; медианный возраст: мужчины — 36,9 года, женщины — 45,1 года.

98 % жителей — граждане России. Население практически мононациональное — 96 % русские.

На 1000 человек данного пола в возрасте 16 лет и более приходится 642 мужчины и 496 женщин, состоящих в браке

Из 1000 человек населения основным источником дохода для 462 человек является трудовая деятельность, для 286 человек — государственное обеспечение различного рода (пенсия и др.), 236 человек находятся на иждивении других лиц, 3 человека имеют иной источник средств к существованию, 13 человек не указали основной источник.

Муниципальные районы и городские округа по численности населения

Городской округ город Ярославль	↗608 722	Некрасовский район	↘19 196
Городской округ «Рыбинск»	↘188 678	Переславский район	↘20 076
Ростовский район	↘63 640	Некоузский район	↘14 133
Тутаевский район	↘56 112	Пошехонский район	↘13 227
Ярославский район	↗63 574	Борисоглебский район	↘11 850
Угличский район	↘45 259	Любимский район	↘10 623
Городской округ «Переславль-Залесский»	1. Н/Д	Первомайский район	↘10 074
		Мышкинский район	↘9541

Рыбинский район	↘26 390	Большесельский район	↘9234
Гаврилов-Ямский район	↘25 912	Брейтовский район	↘6116
Даниловский район	↘24 678		

Населённые пункты с численностью населения более 5 тысяч человек

Ярославль	↗609 828	Ростов	↗31 039	Пошехонье	↗5867
Рыбинск	↘188 678	Гаврилов-Ям	↘17 351	Мышкин	↘5738
Тутаев	↗40 441	Данилов	↘14 868	Константиновский	↗5553
Переславль-Залесский	↘38 649	Семибратово	↘6770	Борисоглебский	↘5379
Углич	↘32 146	Некрасовское	↘5897	Любим	↘5125

Экономика

Ярославская область входит в число наиболее развитых в промышленном отношении регионов страны. Около 300 ярославских предприятий имеют федеральное значение и являются лидерами в своих отраслях. Основные минерально-сырьевые ресурсы области — кварцевый песок, гравий, торф, минеральные воды, известковые туфы, тонкие ленточные глины, минеральные краски. Ведущими отраслями промышленности Ярославской области являются машиностроение и металлообработка, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность

Основные продукты промышленности (2004 год): шины (20,3 %), нефтепродукты (5,8 %), обувь (3 %), кирпич (1,5 %), хлеб (1,5 %).

Доля электроэнергетики в промышленном производстве составляет около 9 %. На территории Ярославской области функционируют следующие электростанции: Ярославская ТЭЦ-1 (ТГК-2, 131 МВт), Ярославская ТЭЦ-2 (ТГК-2, 210 МВт), Ярославская ТЭЦ-3 (ТГК-2, 320 МВт), Угличская ГЭС («РусГидро», 110 МВт), Рыбинская ГЭС («РусГидро», 346 МВт), ТЭЦ ЯТУ («Яртехуглерод», 24 МВт), ТЭЦ НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 16 МВт), ГТЭС НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 12 МВт), ГТУ НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 5 МВт), Хоробровская мини-ГЭС («ННИЭС», 0,16 МВт). Общая установленная мощность электростанций составляет 1174 МВт. На данный момент область является энергодефицитной. Для устранения дефицита энергии построена и в 2017 году запущена крупнейшая в области Хуадянь-Тенинская ТЭЦ (450 МВт), строится Тутаевская ПГУ-ТЭЦ (52 МВт), планируется строительство парогазовой ТЭЦ в Рыбинске (230 МВт, проект заморожен в 2017 году).

Предприятиями химической и нефтехимической промышленности производится около 19 % объёма промышленной продукции области. Необходимые ресурсы область закупает в других регионах страны, в частности в Республике Коми и Ханты-Мансийском автономном округе. Нефтепроводный транспорт обеспечивает потребности двух НПЗ, которые производят основную продукцию топливной промышленности — автомобильный бензин, топочный мазут, дизельное топливо — и поставляют сырьё химическим предприятиям. Значительная часть продукции вывозится в другие субъекты РФ.

Доля машиностроения в промышленном производстве составляет около 31 %. Ярославский машиностроительный комплекс специализируется на производстве дизельных двигателей и топливной аппаратуры, авиационных двигателей, электротехнических машин. Машиностроение представлено 88 крупными и средними предприятиями.[1]

Доля пищевой промышленности в промышленном производстве составляет около 23 %. Наиболее крупные предприятия: «НИИ маслоделия и сыроделия», «Русьхлеб» (кондитерские

изделия, цельномолочная продукция, безалкогольные напитки, хлебобулочные изделия, макаронные изделия), «Балканская звезда» (табачная продукция), «Балтика — Ярославль» (алкогольная и безалкогольная продукция).

https://ru.wikipedia.org/wiki/Ярославская область

Оцениваемое имущество находится в Мышкинском районе, с/о Охотинский, ДОЦ «Орленок».

Охотино — село, административный центр Охотинского сельского поселения Мышкинского района Ярославской области и Охотинского сельского округа [1].

Центр сельского поселения стоит на федеральной автомобильной трассе **Р104**, на правом берегу Волги (Рыбинское водохранилище). В южном направлении от Охотино трасса выходит на мост через реку Юхоть, перед мостом с восточной стороны трассы стоит деревня Борок. С северной стороны к селу примыкает деревня Высоцкая. К северо-востоку от Охотино стоят деревни Кулдычево и Позиралки.

В селе на берегу Волги находится церковь Вознесения Господня, которая была освящена 23 июня 1790 года. Церковь построена на средства купца Александра Петровича Березина.

Деревня *Охотина* указана на плане Генерального межевания Рыбинского уезда 1792 года.

На 1 января 2007 года в селе числилось 199 постоянных жителей. Почтовое отделение, находящееся в селе, обслуживает дома на 8 улицах: Первомайская, Лесная, Труда, Солнечная, Вознесенская, Молодёжная, Плиговская, Полевая

https://ru.wikipedia.org/wiki/Охотино

Инвестиционная привлекательность региона

Одним из факторов определяющих уровень жизни населения, является инвестиционный климат региона, потенциал его социально-экономического развития. Собственно инвестиционный климат в целом означает совокупность социально-экономических, политических и финансовых факторов, определяющих степень привлекательности инвестиционного рынка и величину инвестиционного риска. В данной статье мы попытаемся рассмотреть и проанализировать инвестиционный климат в Ярославской области.

Ярославская область — одна из древнейших территорий русского государства, расположенная в центральной части Восточно-Европейской равнины, в Верхнем Поволжье. Ярославская область — «северные ворота Москвы», место, где пересекаются основные оси автомобильных, водных и воздушных путей, магистральных нефте- и газопроводов. Ярославская область относится к числу регионов с высоким уровнем социально-экономического развития и качества жизни населения. Обладает высокоразвитой и разноплановой промышленной базой, сбалансированной структурой промышленности, научным и инновационным потенциалом, квалифицированными профессиональными кадрами.

Инвестиционная привлекательность Ярославской области (ЯО) обусловлена ее конкурентными преимуществами:

- выгодное географическое положение: близость к Москве и относительная близость к Санкт-Петербургу, благоприятные климатические условия;
- расположение на пересечении основных автомобильных, железнодорожных, водных и воздушных путей, магистральных нефте- и газопроводов;
- мощный многоотраслевой промышленный потенциал;
- устойчивое ресурсное обеспечение;
- развитая система начального, среднего и высшего профессионального образования, высокий научный и инновационный потенциал;
- широкие внешнеэкономические связи;
- высокий туристический потенциал;
- стабильная общественно-политическая ситуация и высокая активность населения.

В Ярославской области зарегистрировано более 200 предприятий с участием иностранного капитала из более чем 40 стран мира. Крупнейшими предприятиями с участием иностранного капитала являются ООО «Дистрибуционный центр Бертельсманн», ООО «Полиграф Принт», ООО «Пэт-Пласт», ООО «Балкан Стар Сервис», ООО «Инвестмарт», ООО «Верхневолжский гофро-картонный комбинат». За последние годы сумма инвестиций в основной капитал в Ярославской области постоянно растет, при этом в структуре источников финансирования инвестиций собственные средства предприятий составляют 45.

Так, по данным за 2018 год инвестиции в основной капитал в ЯО по крупным и средним организациям города составили 35,6 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 0,4 % больше по сравнению 2017 годом.

По объему производства промышленной продукции область входит в первую тройку регионов Центрального федерального округа, по совокупному показателю уровня социально-экономического развития занимает 11 место в России. Около 300 ярославских предприятий имеют федеральное значение и являются лидерами в своих отраслях. По данным рейтингового агентства «Эксперт», Ярославская область по уровню инвестиционных рисков находится на четвертом месте, по показателю активности и благоприятности законодательства для инвесторов — на втором месте в России.

Привлечение инвестиций — один из главных инструментов развития Ярославской области. Здесь инвестору предлагаются максимально выгодные условия для реализации инвестированных проектов на территории области в соответствии с действующим законодательством и оказывается государственная поддержка при реализации инвестиционных проектов.

Принципы инвестиционной политики Ярославской области:
- равные условия для российских и иностранных инвесторов;
- снижение административных барьеров;
- защита прав инвесторов;
- развитие инфраструктуры подготовки кадров и среды проживания;
- государственная поддержка проектов, находящихся в стадии реализации.

Говоря о настоящем времени, хочется заметить, что современные условия развития экономики характеризуются ускорением глобализации и обострением конкурентной борьбы не только между компаниями и странами, но и между регионами. Территории конкурируют между собой за рынки сбыта, инвестиции, кадровый и интеллектуальный потенциал и другие ресурсы. Эта ситуация требует применения новых инструментов поддержания и повышения конкурентоспособности регионов. Для решения данных проблем на первое место выходит кластерный подход — поддержка и развитие кластеров в приоритетных сферах региональной

экономики как групп географически соседствующих и взаимосвязанных предприятий и связанных с ними организаций, которые характеризуются общностью деятельности и взаимодополняют друг друга. Одним из таких проектов является строительство завода Nycomed (частной международной фармацевтической компании), который обеспечит работой большое количество людей, а так же даст возможность выпускать качественно новые линейки лекарств по приемлемым ценам. Выбор в пользу Ярославской области был сделан не случайно. Подготовкой квалифицированных кадров у нас занимается медицинская академия. К тому же в Ярославской области планируется создать фармацевтический кластер, в рамках которого будут разрабатываться и проходить клинические испытания новые лекарства.

Можно сделать вывод о том, что Ярославская область традиционно входит в число наиболее привлекательных регионов страны по состоянию инвестиционного климата.

Так, Ярославская область имеет более низкие частные риски (финансовые, управленческие, социальные, экологические), чем по России в целом (кроме экономического), а криминальный — фактически отсутствует. Вместе с тем, довольно высокие экономические риски выводят область по показателю рисковости инвестиций на 21 место рейтинга.

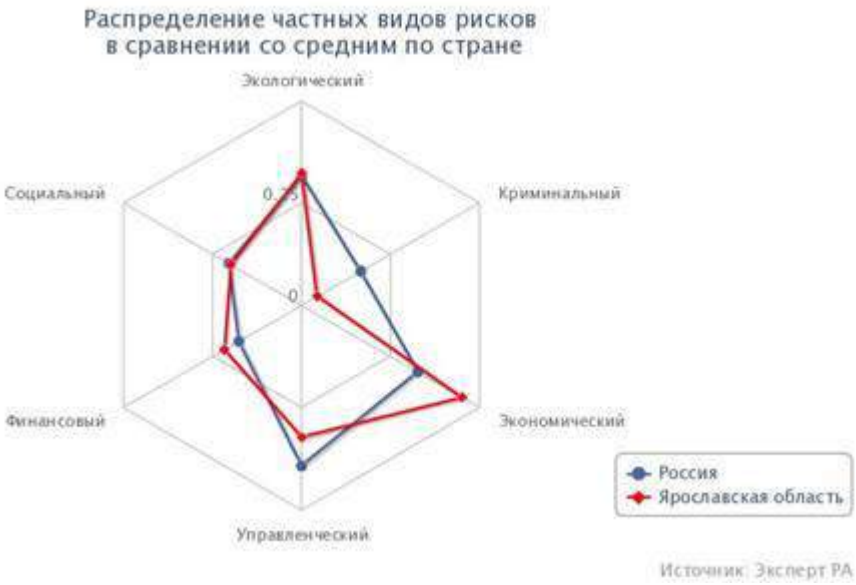


Рисунок 2. Распределение частных видов рисков в сравнении со средними в стране

Рассматривая потенциал области (по отношению к экономике страны в целом), можно отметить огромный туристический потенциал, что, впрочем, не удивительно, учитывая то, насколько регион богат архитектурными памятниками и природными красотами. Своеобразным противовесом этому выступает низкий природно-ресурсный и производственный потенциал, что говорит нам о том, что некогда крупный промышленный регион сдал свои позиции (это подтверждает и выбор профессий у молодёжи, которая отдает приоритет финансовому, инновационному и туристическому секторам).

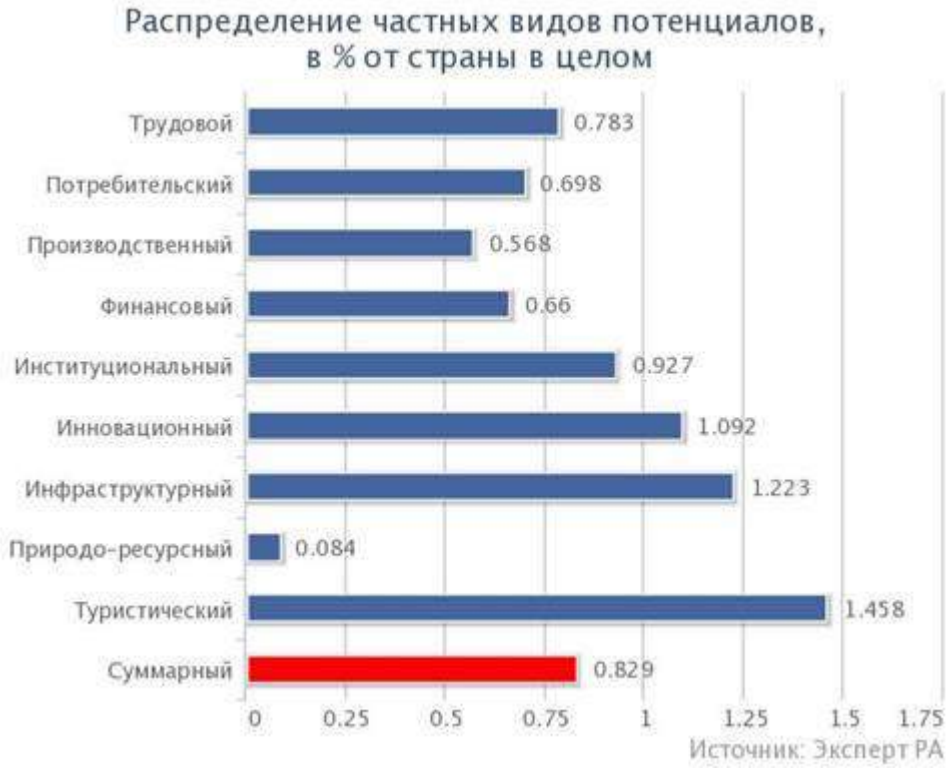


Рисунок 3. Распределение частных видов потенциалов, в % от страны в целом

Что касается распределения инвестиций по отдельным отраслям экономики Ярославской области, то почти не видно их в добыче полезных ископаемых, а в первой тройке находятся транспорт и связь, обрабатывающее производство и производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Отсюда следует, что главное конкурентное преимущество Ярославской области — сбалансированность структуры ее хозяйства, а также наличие «производств-стабилизаторов» (нефтепереработка, нефтехимия, автомобильная промышленность).

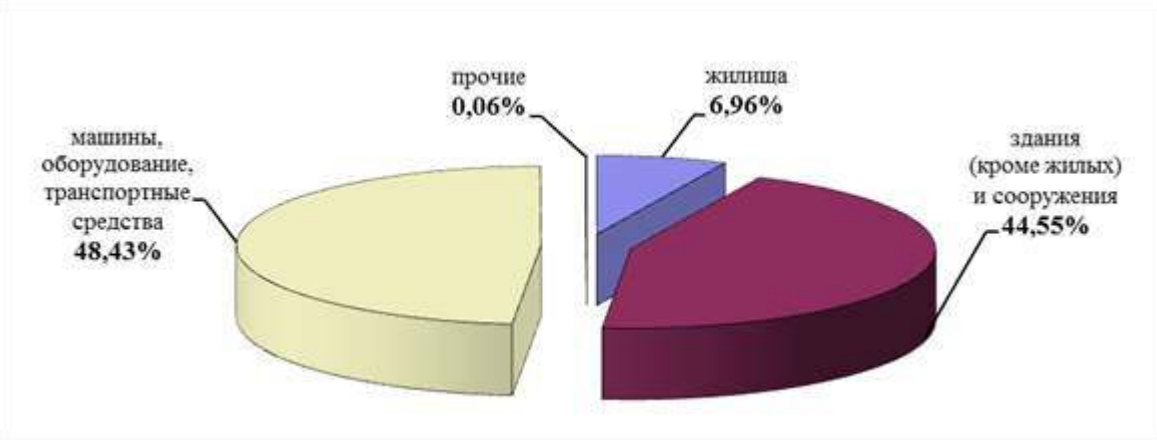


Рисунок 4. Видовая структура инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям

https://go.mail.ru/search?rf=e.mail.ru&fm=1&q=инвестиционная привлекательность ярославской области

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- технические паспорта на недвижимое имущество
- договор аренды на земельный участок
- инвентарная опись основных средств
- договор аренды земельного участка

Анализ рынка в сегменте объекта оценки.

Объем рынка детских лагерей в России в 2015 г составил 86,8 млн человеко-дней пребывания, что на 7,0% ниже уровня предыдущего года. Сокращение натурального объема рынка было вызвано как уменьшением числа отдохнувших в лагерях детей, так и средней продолжительности пребывания ребенка в лагере. В условиях кризиса и сокращения доходов родители вынуждены экономить, в том числе и за счет отказа от услуг детских лагерей или сокращения продолжительности путевки. В 2015 г также отмечалось снижение спроса на путевки в заграничные лагеря из-за ослабления курса рубля. При этом некоторые родители предпочли отправить своих детей на отдых в лагеря Краснодарского края и Крыма в качестве альтернативы зарубежному отдыху. По прогнозам BusinesStat, в 2016 г из-за кризисных явлений в экономике страны продолжится снижение и численности отдохнувших детей, и среднего количества дней пребывания в детском лагере, вследствие которого натуральный объем рынка сократится на 3,4% по сравнению с 2015 г и составит 83,9 млн человеко-дней пребывания. Большего падения рынка удастся избежать благодаря софинансированию путевок в детские лагеря льготным категориям граждан за счет средств субъектов РФ. Родители будут оплачивать только часть стоимости путевки, а размер льгот будет определяться возможностями местных бюджетов. «Анализ рынка услуг детских лагерей в России в гг, прогноз на гг» включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив развития рынка. В обзоре приведена статистика детских лагерей и персонала, численность отдыхающих, указана средняя цена пребывания, натуральные и стоимостные объемы рынка, финансовые и инвестиционные показатели отрасли, приведены профили детских лагерей. Информация в обзоре детализирована по следующим видам детских лагерей: Загородные оздоровительные лагеря Оздоровительные лагеря с дневным пребыванием Прочие В обзоре приведены рейтинги по предприятиям отрасли «Деятельность детских лагерей на время каникул». Рейтинги построены по отдельным юридическим лицам. Дополнительно приведены подробные профили пяти ведущих предприятий отрасли. В рейтингах и профилях учтены юридические лица, информация по которым содержится в базах Федеральной службы государственной статистики. В обзоре информация детализирована по регионам страны. Источниками данных для обзора послужила информация профильных госорганов и научноисследовательских организаций: Федеральная служба государственной статистики РФ (Росстат) Федеральная налоговая служба Министерство здравоохранения РФ Министерство экономического развития РФ Федеральное агентство по туризму (Ростуризм) Министерство финансов РФ Институт социально-экономических проблем народонаселения РАН

По оценкам, в 2018 г численность потребителей санаторно-курортных услуг в России составила 6,4 млн чел, что на 10,7% превысило значение показателя за предыдущий год. Рост числа потребителей связан с часто возникающими трудностями в получении медицинских услуг в больницах и поликлиниках, в результате чего россияне едут в санатории, где можно отдохнуть, пройти обследование и получить гарантированное лечение. Одновременно растет популярность туров «выходного дня», специальных кратковременных программ оздоровления и реабилитации, что также положительно сказывается на численности посетителей санаториев.

Кроме того, удорожание зарубежных путевок из-за роста курса доллара привело к повышению интереса как отечественных, так и иностранных потребителей к услугам российских санаториев на территории Крыма, Краснодарского, Ставропольского и Алтайского края. Наиболее перспективным направлением развития отрасли являются курорты Крыма за счет климатических условий, рекреационных ресурсов, имеющейся базы лечебно-диагностических учреждений.

В структуре потребителей значительно преобладают клиенты, получающие лечение вместе с проживанием: в 2018 г их доля составляла 90,5% от общей численности лечившихся в санаториях. 9,5% составляли пациенты, лечившиеся по курсовкам (без проживания).

При условии дальнейшей модернизации санаториев Крыма, а также развития инфраструктуры в других курортных регионах, численность потребителей санаторно-курортных услуг в стране будет расти в 2019-2023 гг и достигнет 7,8 млн чел в 2023 г. На рост численности потребителей также окажет влияние вступление с 2019 г в силу закона «О налоговых льготах при оплате предприятиями отдыха своих работников в РФ». Согласно закону, работодатель сможет оплачивать отдых в санаториях своим сотрудникам и их родственникам в размере до 50 тыс руб в год и включать понесенные затраты в расходы на оплату труда.

(По информации сети ИНТЕРНЕТ: http://docplayer.ru/49398818-Analiz-rynka-uslug-detskih-lagerey-v-rossii-v-gg-prognoz-na-gg.html, http://www.akademkurs.ru/research/5627

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки являются объектами недвижимого имущества санитарно-курортного назначения и представляют собой единый объект – детский оздоровительный центр «Орленок», который сам расположен в с/о Охотинский, Мышкинского района Ярославской области

В настоящий момент под объектами недвижимости находится земельный участок общей площадью 58200 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов для эксплуатации ДОЦ «Орленок», с кадастровым номером: 76:07:074701:0002, который находится у должника в аренде. Срок аренды составляет 49 лет до 27.03.2056 года.

Локальное месторасположение объекта оценки (вид со спутника)

Описание технических характеристик дома было составлено на основании документов БТИ и данных визуального осмотра. Полученные сведения обобщены в следующей таблице:

Таблица 1. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Административно хозяйственный корпус	Ярославская (обл), Мышкинский (р-н), Коровино (д.), примерно в 670м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	4432
кадастровый номер	76:07:071501:176
Назначение строения	административное
использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	603 800,00
Год постройки	1972

Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	132,1
Строительный объем, куб.м.	343,46
Высота потолков (м.)	2.6
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	2,6
Фундамент	-
Стены	бревенчатые
Перекрытия	
перегородки	бревенчатые
Кровля	черепица
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	
Электроснабжение	есть
отопление	есть
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 2. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

изолятор	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	666
кадастровый номер	76:07:010101:747
Назначение строения	Лечебно-санитарное
использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	110 935,48
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	82.2
Строительный объем, куб.м.	213,72
Высота потолков (м.)	2.6
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	2,6
Фундамент	ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	
перегородки	кирпичные
Кровля	черепица
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	есть
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 3. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

котельная	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	724
кадастровый номер	76:07:010101:745
Назначение строения	производственное
использование	котельная
Кадастровая стоимость, руб.	93 950,59
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	47.4
Строительный объем, куб.м.	214,72
Высота потолков (м.)	4,53
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	4,53
Фундамент	ленточный
Стены	кирпичные

Перекрытия	
перегородки	кирпичные
Кровля	рубероид
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные с решетками
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	есть
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 4. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

общежитие	Ярославская (обл), Мышкинский (р-н), Коровино (д.), примерно в 670м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка
Тип здания	жилое
Инвентарный номер	649
кадастровый номер	76:07:071501:122

Назначение строения	жилое
использование	общежитие
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 959,46
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	165,7
Строительный объем, куб.м.	498.76
Высота потолков (м.)	3.01
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	3.01
Фундамент	ленточный
Стены	бревенчатые
Перекрытия	деревянные
перегородки	кирпичные
Кровля	шифер
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные с решетками
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	нет
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 5. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Противопожарный водопровод	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	711
кадастровый номер	76:07:010101:742
Назначение строения	Инженерные сети
использование	Инженерные сети
Кадастровая стоимость, руб.	
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, п.м.	477,46
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	
Фундамент	
Стены	сталь
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Фото объектов оценки

Таблица 6. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Септик для очистки воды, лит Г13,	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	691
кадастровый номер	76:07:010101:744
Назначение строения	производственное
использование	производственное
Кадастровая стоимость, руб.	
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, куб.м.	93,0
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Материал, констркуции	бетонный
Стены	бревенчатые
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 7. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Спальный корпус №1, кв.м., лит Н,	Ярославская (обл), Мышкинский (р-н), Коровино (д.), примерно в 670м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	681
кадастровый номер	76:07:071501:177
Назначение строения	Лечебно-санитарное
использование	Спальный корпус
Кадастровая стоимость, руб.	762 700,38
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	184,3
Строительный объем, куб.м.	578.70
Высота потолков (м.)	3.14
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	3.14
Фундамент	ленточный
Стены	

Основное строение	брусчатые
веранда	тесовые
Перекрытия	деревянные
перегородки	деревянные
Кровля	шифер
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	нет
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 8. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Спальный корпус №2,	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д. Коровино
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	682

кадастровый номер	76:07:010101:746
Назначение строения	Лечебно-санитарное
использование	Спальный корпус
Кадастровая стоимость, руб.	372 631,04
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	188.0
Строительный объем, куб.м.	590.32
Высота потолков (м.)	3.14
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	3.14
Фундамент	ленточный
Стены	
Основное строение	брусчатые
веранда	тесовые
Перекрытия	деревянные
перегородки	деревянные
Кровля	шифер
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	нет
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 9. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Спальный корпус №3,	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д. Коровино
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	683
кадастровый номер	76:07:010101:748
Назначение строения	Лечебно-санитарное
использование	Спальный корпус
Кадастровая стоимость, руб.	2 125 835,75
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	191.5
Строительный объем, куб.м.	572.59
Высота потолков (м.)	2.99
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	2.99
Фундамент	ленточный
Стены	
Основное строение	брусчатые
веранда	тесовые
Перекрытия	деревянные
перегородки	деревянные
Кровля	шифер
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	нет
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 10. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

Спальный корпус №4,	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д. Коровино
Тип здания	нежилое
Инвентарный номер	684
кадастровый номер	76:07:010101:743
Назначение строения	Лечебно-санитарное
использование	Спальный корпус
Кадастровая стоимость, руб.	2 033 697,70
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	183.2
Строительный объем, куб.м.	534.94
Высота потолков (м.)	2.92
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	2.92
Фундамент	ленточный
Стены	
Основное строение	брусчатые

веранда	тесовые
Перекрытия	деревянные
перегородки	деревянные
Кровля	шифер
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	нет
Физический износ на дату оценки	

Фото объекта оценки

Таблица 11. Общие сведения об объекте оценки (характеристика здания).

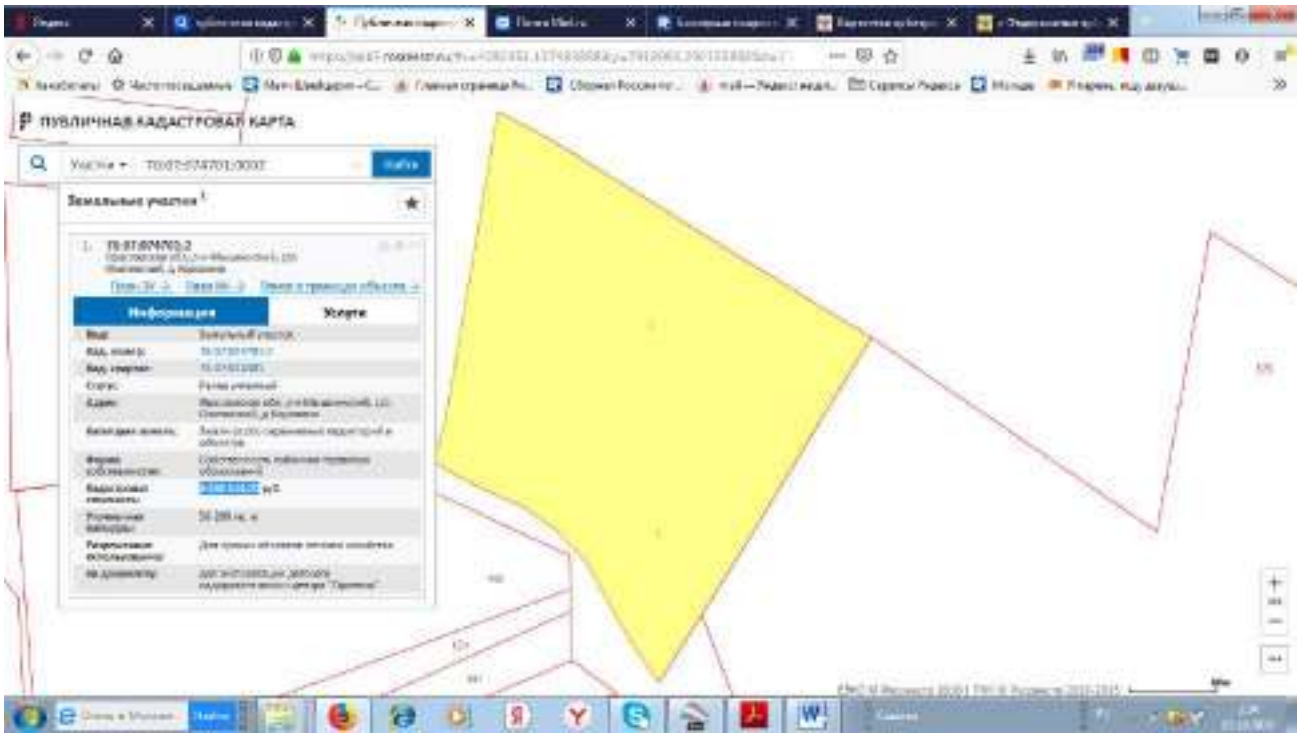
столовая, лит Р,	Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино
Тип здания	нежилое

Инвентарный номер	637
кадастровый номер	76:07:010101:749
Назначение строения	Предприятие общественного питания
использование	столовая
Кадастровая стоимость, руб.	3 213 730,81
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв.м.	289.5
Строительный объем, куб.м.	1 013.25
Высота потолков (м.)	3.50
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
Описание конструктивных элементов	
Высота потолков (средняя), м.	3.50
Фундамент	ленточный
Стены	
Основное строение	кирпичные
терраса	Деревянные столбы с барьером
Перекрытия	
перегородки	
Кровля	шифер
полы	деревянные
замощение	
Оконные проемы	Одинарные глухие остекленные
Дверные проемы	деревянные
Электроснабжение	есть
отопление	
водоснабжение	
вентиляция	естественная
канализация	нет
Физический износ на дату оценки	

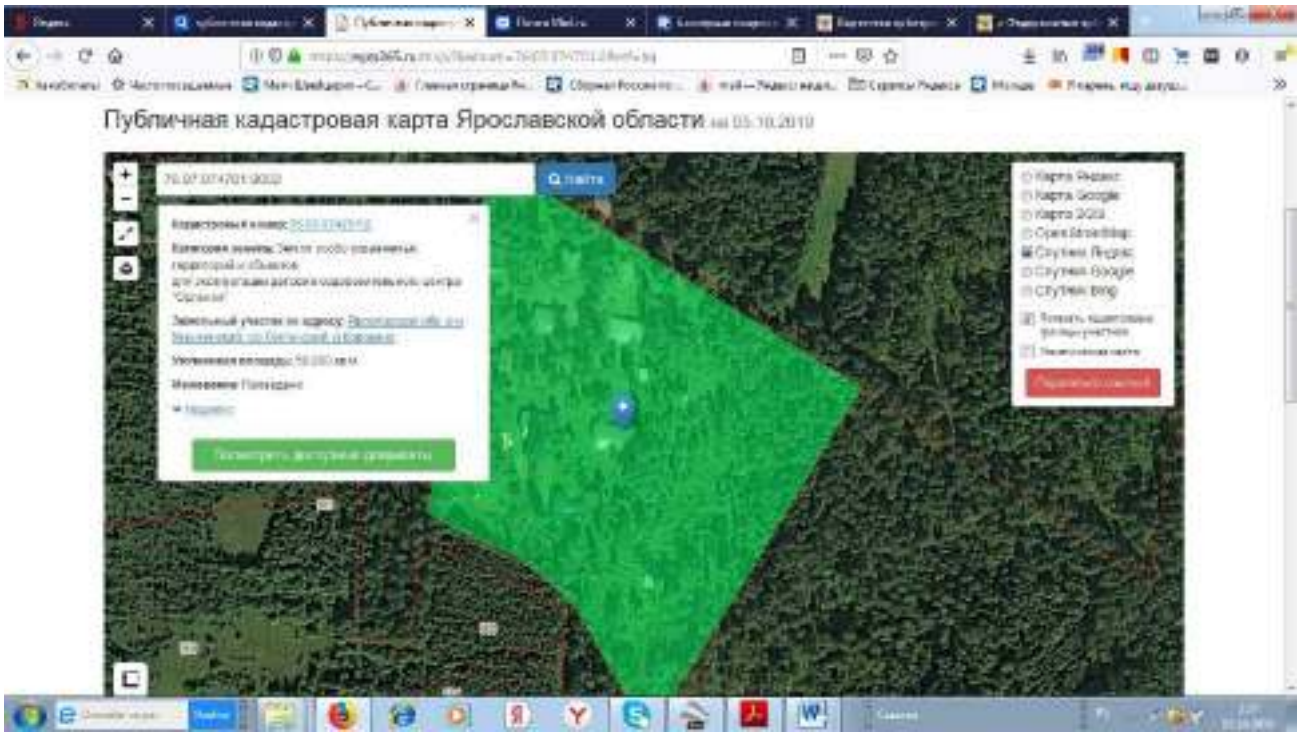
Фото объекта оценки

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино
Площадь, м2:	58 200
Вид права:	аренда
Кадастровый номер:	76:07:074701:0002
Разрешенное использование:	Для прочих объектов лесного хозяйства
Текущее использование:	для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы:	- договор аренды № 1085 от 28.03.2017 года.
арендатор	АО «Завод Гидромеханизации»
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	н/у
рельеф	ровный
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка плохая:
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
коммуникации:	Электричество, водоснабжение, канализация
Кадастровая стоимость	6 860 616,00 руб.
Наличие улучшений	Нежилые и жилые здания в составе имущественного комплекса для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в **Таблице №2**.

Таблица

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	76:07:074701:0002
Страна	Россия
Область	Ярославская
Административный округ (район)	Мышкинский с/о Охотинский
Город (поселок)	Коровино
Местоположение Объекта оценки	Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	Сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"
Площадь земельного участка, кв. м	58 200,00
Рельеф участка	Спокойный
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 860 616,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	117,88
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникаций есть
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Комитет по управлению имуществом Администрации Мышкинского муниципального района
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	Право аренды
Правоустанавливающие документы	договор аренды № 1085 от 28.03.2017 года.

Сервитуты	Не зарегистрированы
Ограничения, обременения	н/у
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	**Наименование объекта**	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
2.	**Площадь, кв. м**	58 200	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
3.	**Форма участка**	прямоугольной формы	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
4.	**Топография участка**	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta, Визуальный осмотр
5.	**Данные о наличии на участке деревьев, газона**	Отсутствуют	Визуальный осмотр
6.	**Данные о наличии освещения участка**	Отсутствует	Визуальный осмотр
7.	**Данные о наличии построек на участке**	Здания и сооружения ДОЦ «Орленок»	Визуальный осмотр и предоставленные документы
8.	**Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте**	присутствует	Визуальный осмотр
9.	**Категория земель, к которой относится оцениваемый участок**	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
10.	**Юридические права Заказчика на участок**	Право аренды	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
11.	**Целевое назначение участка**	Для прочих объектов лесного хозяйства	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
12.	**Разрешенное использование участка**	для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
13.	**Текущее (фактическое) использование участка**	для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"	Визуальный осмотр
14.	**Коммуникации на участке**	возможность подключения всех коммуникаций	Визуальный осмотр
15.	**Кадастровый номер**	76:07:074701:0002	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
16.	**Предыдущие кадастровые номера**	Данные отсутствуют	
17.	**Номер кадастрового квартала**	76:07:074301	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
18.	**Кадастровая стоимость участка, руб.**	6 860 616,00	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
19.	**Ограничения (обременения)**		https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
20.	**Адрес (местоположение)**	Ярославская обл, р-н	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	участка	Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино	
21.	**Собственник участка**	Комитет по управлению имуществом Администрации Мышкинского муниципального района	Предоставленные Заказчиком документы
22.	**Сведения об износе и устаревании**	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводиться в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Наиболее действенным считается такой вид использования объекта оценки, который отвечает четырем критериям:

1. Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательным актом.

2. Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

4. Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования собственности выполняется:

- для участка земли как незастроенного (условно свободного);
- для участка земли с уже существующими улучшениями (как застроенного).

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования собственности, необходимо руководствоваться следующим положением:

1. Если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, то наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

2. Если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, то наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования участка земли как незастроенного (условно свободного) предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также его продажу. В данном случае, стоимость объектов недвижимого имущества превышает стоимость участка земли без улучшений. При этом, снос имеющихся объектов недвижимого имущества, маловероятна. Исходя из этого, анализ на наиболее эффективное использование земельного участка как свободного, не проводился.

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями (как застроенного), заключается в анализе варианта сохранения назначения объекта, сложившегося на дату оценки, а также планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование объекта оценки. Для анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, Оценщик счел целесообразным использовать методику качественного анализа возможных вариантов использования объекта, которая базируется на оценке параметров оцениваемого объекта с точки зрения его соответствия возможным вариантам использования. Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, сведены в **Таблице**.

Таблица

Критерии наиболее эффективного использования	**Варианты использования**		
	Жилого назначения	**Торгово-офисного назначения**	**Производственно-складского назначения**
Юридическая правомочность	+	—	—
Физическая возможность	+	—	—
Экономическая приемлемость	+	—	—
Максимальная эффективность	+	—	—
Итого	4	0	0
Вывод о наиболее эффективном использовании объекта	+	—	—

Выводы:

- Юридическая правомочность. Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации ДОЦ «Огонек». Законодательство накладывает ограничение на использование жилых помещений в качестве нежилых.

- Физическая возможность. Конструктивные элементы здания, а также его архитектурное исполнение (планировка) предполагают использование объектов оценки в качестве комплекса объектов необходимых для эксплуатации ДОЦ «Огонек».

- Экономическая целесообразность. Район местоположения, окружающая застройка, материалы конструкций, объемно-планировочные и конструктивные решения, обуславливают использование объектов недвижимости в качестве комплекса объектов необходимых для эксплуатации ДОЦ «Огонек».

- Максимальная эффективность. Законодательно разрешенный вариант использования земельного участка совпадает с физически возможным и с максимально эффективным с экономической точки зрения вариантом использования. **Поэтому в отчете рассматривается именно этот вариант использования и не рассматривается возможность перепрофилирования оцениваемого объекта под иные варианты эксплуатации (например, производственно-складское или торгово-офисное), поскольку такое перепрофилирование либо физически невозможно, либо нецелесообразно.**

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА
Постановка цели и задачи на оценку

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки.
Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости объекта и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.
Процедура оценки включала в себя интервью с экспертами, работниками и акционерами предприятия, исследование рынка продаж аналогичного имущества и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка, рассмотрение альтернативных вариантов приобретения и использования и определение наиболее эффективного.
Целью и задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделок или иных действий с объектом оценки, в том числе для снижения кадастровой стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 20 мая 2015 г. № 135-ФЗ, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. №297). Объектами данной оценки является следующее имущество:

- административно-хозяйственный корпус
- изолятор
- котельная
- общежитие
- противопожарный водопровод
- септик
- спальный корпус №1,2,3,4
- столовая

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик произвел расчеты по всем возможным с точки зрения теории и практики оценочной деятельности подходам оценки. Расчеты приведены в таблицах Приложений, ниже представлены краткие пояснения к расчетам.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход включает следующие этапы:
- определение стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений за вычетом стоимости накопленного износа.

Определение стоимости воспроизводства (замещения)
Стоимость воспроизводства или замещения при оценке недвижимости рассчитываются как сумма прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.
К прямым затратам относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика. Расчет прямых затрат производится:
- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;

- на основании нормативных баз по ценообразованию в строительстве;
- на основании нормативных баз, применяемых для определения стоимости воспроизводства основных фондов;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

К косвенным затратам относят затраты, сопутствующие возведению здания или сооружения (включая стоимость финансирования, то есть издержки привлечения финансовых ресурсов), но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Определение величины накопленного износа

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:
- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;

При применении **метода сравнения продаж** величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении **метода экономической жизни** накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устранимого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Износ относится к **исправимому** (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый (неустранимый) **физический износ** соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Величина устранимого функционального износа соответствует потере стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения

Устранимый функциональный износ вызывается:
- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Неустранимый функциональный износ вызывается:
- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Последовательность расчета величины неустранимого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения стоимости воспроизводства неустранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как стоимость воспроизводства элементов «сверхулучшения»,

минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д.

- связанные с наличием «сверхулучшения».

Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объекта недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, не испытывающем воздействия внешнего износа. Соответственно, воздействия, влияющие на весь рынок (динамика ценовых колебаний, структура цен на различных сегментах, инфляция, общие нормативно-законодательные воздействия и т.д.) не являются источником внешнего износа.

Для определения величины внешнего износа применяются два метода:

· метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;

· метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Использование метода капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода объекта недвижимости в целом за счет внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание, капитализируется с применением коэффициента капитализации для зданий. Корректность применения элементов метода разбивки, использующих капитализированные потери дохода, может быть обоснована только при наличии достоверной рыночной информации о ценовой реакции конкретного сегмента рынка на наличие или отсутствие позиций, определенных оценщиком в качестве источников соответствующего вида износа.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки затратным методом.

В основе расчётов лежит понятие стоимости воспроизводства (замещения), под которой понимаются сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объектов оценки.

Оценка стоимости воспроизводства/замещения зданий и сооружений в зависимости от наличия исходной информации осуществлялась с применением метода удельных показателей.

Метод удельных показателей основан на расчете удельных показателей затрат по аналогичным объектам. В основе расчётов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Расчет стоимости замещения проводился с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС), утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, а также расчетно-информационных материалов ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (за 3 квартал 2019 года.).

В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Полная стоимость замещения оцениваемых объектов недвижимости рассчитана по формуле:

$\underline{ПСЗ = С1 \times V \times К1 \times К2 \times К3 \times К4}$, где:

ПСЗ - стоимость оцениваемого объекта;

С1 - стоимость 1 куб. метра аналога в ценах 1969г. (базовая) – по сборнику УПВС,

V - строительный объем оцениваемого объекта, куб.м.,

К1 - коэффициент перехода к ценам 1984 г. с учетом территориального коэффициента;

К2 - коэффициент перехода к текущим ценам (на момент оценки) – по сборнику ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (за 3 квартал 2019г.);
К3 - коэффициент, учитывающий прибыль;
К4 - коэффициент, учитывающий НДС в размере 20%.

Ярославская область относится к II климатическому району и 1-му территориальному поясу.
Согласно Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года для аналогичных объектов составляет 1,17. Территориальный коэффициент для Ярославской области равен 1,02, таким образом коэффициент К1=1,193.
Полученная стоимость пересчитана на момент оценки с цен 1984г. по индексам удорожания стоимости строительства в соответствии с данными Постановления Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г., письмом Госстроя СССР № 14д от 06.09.90г. и сборника ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (за 3 квартал 2019г.).
В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога рассматриваются покрытие из сборника УПВС.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналогов рассматриваются для объектов оценки:

Наименование объекта оценки	**Сборник УПВС**	**Восстановительная стоимость 1 куб. м ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ**
Административно-хозяйственное здание, общей площадью 132,1 кв.м., лит. Е,	Сборник 8, раздел IV, таблица 41а	34.0
изолятор, общей площадью 82,2 кв.м., лит. В,	Сборник 31, отдел II, таблица 15а	28.8
котельная, общей площадью 47,4 кв.м., лит. З,	Сборник 1, отдел I, таблица 151а	25.0
общежитие, общей площадью 165,7 кв.м., лит. Ж,	Сборник 4, раздел 3, таблица 61а	20.0
Противопожарный водопровод, общей площадью 477.46 п.м., лит. Г2,	Сборник 27, раздел 1,	223 000 руб.
Септик для очистки воды, лит Г13, общей площадью 93 куб..м.,	Сборник 27, раздел IV, таблица 176	388 000 руб.
Спальный корпус №1, общей площадью 184.3 кв.м., лит Н,	Сборник 31, отдел II, таблица 18а	30.3
Спальный корпус №2, общей площадью 188.0 кв.м., лит Н,	Сборник 31, отдел II, таблица 18а	30.3
Спальный корпус №3, общей площадью 191.5 кв.м., лит 0,	Сборник 31, отдел II, таблица 18а	30.3
Спальный корпус №4, общей площадью 183.2 кв.м., лит М,	Сборник 31, отдел II, таблица 18а	30.3
столовая, лит Р, общей площадью 289,5 кв.м.,	Сборник 31, отдел II, таблица 20а	19.2

С учетом характеристик объекта аналога был выбран коэффициент перевода цен СМР на дату оценки (Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на январь 2019 года по Федеральным округам и регионам Российской

Федерации , согласно **Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09 "О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2019 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ" (Письмо Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09)** (http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72043620/), http://www.ufarccs.ru/indeksy-na-ii-kvartal-2019-goda-1103

Таким образом, коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки, с учетом прибыли и НДС, составил 221.56

Полученная восстановительная стоимость увеличивается на величину налога на добавленную стоимость, непроизводственные затраты и прибыль инвестора.
Непроизводственные затраты это потери ресурсов, связанные с нарушением нормальных услов ийхозяйственной деятельности организаций: затраты по исправлению брака в производстве, шт рафы, пени, неустойки, потери от простоев, потери от порчи материальных ценностей при хран ении, недостачаматериальных ценностей и незавершенного производства и др. В связи с этим значение непроизводственных затрат на дату оценки составляет, 7,00% (www. https://official.academic.ru)
Прибыль инвестора подразумевает норму прибыли предпринимателя на вложенный в строительство капитал. Данная величина всегда закладывается в продажную цену объекта недвижимости. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. В данном случае, определяя норму дохода на капитал для инвестора, Оценщик исходил из принципа альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывающий средства в недвижимость, также несет множество дополнительных рисков. В условиях финансово-экономического кризиса, снижается объем инвестиций в строительные проекты. Потенциальные инвесторы готовы пойти на уменьшение величины прибыли до ставки альтернативного дохода, например доходности по государственным ценным бумагам, принимаемой в практике оценки безрисковой ставки при построении ставки дисконтирования. В связи с этим в качестве прибыли предпринимателя принимается ставка дохода по ОФЗ на дату оценки составляющая, 7,53% (www.cbr.ru).
После расчета полной стоимости замещения (воспроизводства) объекта необходимо учесть величину износа объекта. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.
Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают три типа износа: физический, функциональный, износ внешнего воздействия.

Физический износ — это потеря стоимости за счет воздействия естественных факторов на объект в процессе его эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.
Расчет физического износа зданий и сооружений производился методом расчета срока жизни здания. Данный метод основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{ФИ}{ВС} = \frac{ЭВ}{ФЖ}$$

Физическая жизнь здания (ФЖ) — период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.
Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Хронологический возраст (ХВ) — период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Расчет износа исходя из данной формулы выглядит следующим образом:
Иф = (2019 - год постройки)/нормативный срок службы

Расчет физического износа для объекта оценки произведен с учетом следующих норм срока службы объектов:
- здания – 50-100 лет;
- сооружения, коммуникации, оборудование – 25-50 лет.

При определении норм срока службы объектов Оценщик использовал Методические рекомендации МРР-3.2.23-97 по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений. **П**ри определении норм срока службы объектов Оценщик использовал «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 года № 1072», а также Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

Амортизационная группа - группа объектов амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов), сформированная на основании сроков полезного использования. Основное назначение амортизационной группы – определение срока полезного использования объекта. \

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы - нормативный документ, в котором виды основных средств распределены по амортизационным группам (10 амортизационных групп).

Фактическое использование Объектов оценки .и эксплуатация привели к ухудшению физического состояния Объектов, и как следствие к возникновению признаков физического износа и устареваний.

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Для обобщения результатов анализа данных, величина физического износа определена в соответствии со Шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа (источник: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml) и шкалой экспертных оценок, принятых при определении физического износа оцениваемых объектов, представлена

ниже в **Таблице** (источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008, Таблица 2.6, стр. 153).

Таблица

Состояние объекта	**Характеристика физического состояния**	**Физический износ,%**
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средним сроком эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средним сроком эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительным сроком эксплуатации	60-80
Аварийное	объект с продолжительным сроком эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Значения величин физического износа объектов капитального строительства и оборудования, в составе оцениваемых объектов на рынке продажи недвижимости в рамках применения метода выделения, приведены в таблице. Величина физического износа Объектов оценки определялась Оценщиком самостоятельно с использованием метода нормативного срока службы. Метод нормативного срока службы основан на положении, что износ здания в целом, его конструктивных элементов или инженерных систем зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации здания, элемента или системы.

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

№ п/п	**Наименование объекта**	**Полезный срок службы, лет**	**Год постройки**	**Хронологический (эффективный) возраст, лет**	**Величина физического износа, %**
1	Административно-хозяйственное здание,	65	1972	47.0	72,31
2	изолятор,	65	1972	47.0	72,31
3	котельная,	65	1972	47.0	72,31
4	общежитие	65	1972	47.0	72,31
5	Противопожарный водопровод	35	1972	47.0	99.0
6	Септик для очистки воды	35	1972	47.0	99.0
7	Спальный корпус №1	65	1972	47.0	72,31
8	Спальный корпус №2	65	1972	47.0	72,31
9	Спальный корпус №3	65	1972	47.0	72,31
10	Спальный корпус №4	65	1972	47.0	72,31
11	столовая	65	1974	45.0	69.23

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Аналогично физическому износу, функциональный износ определяется стоимостью его исправления. Функциональный износ вызывается:

·-недостатками, требующими добавления элементов;

·-недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

·- «сверх улучшениями».

Количественным измерителем функционального износа за счёт недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объектов оценки.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный (общий) износ (Фи, Фиб) (в процентах) рассчитывается по формуле:

*Ио = (1 - (1 - Ифиз / 100%) * (1 - Ифунк / 100%) * (1 - Ивн/100%)) * 100%, где:*

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);
Ифунк - функциональный износ объекта (в процентах);
Ивн - внешний (экономический) износ объекта (в процентах).

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) находящихся на участке.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

В данном случае фигурирует показатель внешнего износа, присущего всему объекту недвижимости. Внешний износ определяется воздействием окружающей среды и всегда носит неустранимый характер, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта – в данном случае этим фактором является факт консервации строительства. Согласно практике оценки, для данных объектов, характеризующихся подобными факторами, величина внешнего износа, при прочих равных условиях, составляет 10%. (сайт в сети интернет: http://norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/ «ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Функциональный износ на дату оценки составляет 10% и характеризуется функциональным устареванием в связи с отсутствием ремонта и длительным неиспользованием. (сайт в сети интернет: http://norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/ «ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»**).**

Таким образом, определяем рыночную стоимость за вычетом различных элементов износа. Общая формула для данного подхода:
Sрын. = S восст.х(1- Иоб.)*,*
где
Sрын.- рыночная стоимость, полученная затратным способом;
S восст. – полная восстановительная стоимость;

Иоб.- общий износ, учитывающий физическое, моральное, экономическое устаревание.

Примечание: в соответствии с ФСО № 3, в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
Применяемая величина корректировки не оказывает существенного влияния на результат, поэтому дополнительного обоснования и исследования не требуется.

Таблица 1 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Административно-хозяйственное здание
Общая площадь, кв. м		132.1
Строительный объем, м3		343,46
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		кирпич
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 8, раздел IV, таблица 41а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		34.0
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		11 677
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	13 931
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**3 086 552**
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		3 0865 52
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		23 365
Процент готовности, %	100	3 0865 52
Физический износ, %		72,31
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		692 313
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**692 313**

Таблица 2 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	изолятор
Общая площадь, кв. м		82.2
Строительный объем, м3		213,72
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, отдел II, таблица 15а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		28.8
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		6 155
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	7 343
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**1 626 932**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		19 792
Процент готовности, %	100	1 626 932
Физический износ, %		72,31
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		364 920
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**364 920**

Таблица 3 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	котельная
Общая площадь, кв. м		47.4
Строительный объем, м3		214.72
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		кирпич
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 1, отдел I, таблица 9а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		25.0
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		5 368
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	6 404
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**1 418 875**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		29 934
Процент готовности, %	100	1 418 875
Физический износ, %		72,31
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		318 253
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**318 253**

Таблица 4 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	общежитие
Общая площадь, кв. м		165.7
Строительный объем, м3		498.76
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 4, раздел 3, таблица 61а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		20.0
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		9 975
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	11 900
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**2 636 655**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		15 912
Процент готовности, %	100	2 636 655
Физический износ, %		72,31

Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		591 401
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**591 401**

Таблица 5 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Противопожарный водопровод
Общая площадь, п. м		477.46

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 27, раздел 1,
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		223 000.0
Процент готовности, %	100	223 000.0
Физический износ, %		99,00
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	99.19
Стоимость улучшений, руб.		1 806
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**1 806**

Таблица 6 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Септик для очистки воды,
Общая площадь, куб. м		93.00

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 27, раздел IV, таблица 176
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		388 000.0
Процент готовности, %	100	388 000.0
Физический износ, %		99,00
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	99.19
Стоимость улучшений, руб.		3 143
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**3 143**

Таблица 7 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Спальный корпус №1
Общая площадь, кв. м		185.3
Строительный объем, м3		558.7
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, отдел II, таблица 18а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		30.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		16 928
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	20 196
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**4 474 625**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		24 148
Процент готовности, %	100	4 474 625
Физический износ, %		72,31
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		1 003 658
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**1 003 658**

Таблица 8 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Спальный корпус №2
Общая площадь, кв. м		188.0
Строительный объем, м3		590.32
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, отдел II, таблица 18а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		30.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		17 886
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	21 338
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**4 727 646**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		25 651
Процент готовности, %	100	4 727 646
Физический износ, %		72,31
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		1 060 410
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**1 060 410**

Таблица 9 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Спальный корпус №3
Общая площадь, кв. м		191.5
Строительный объем, м3		572.59
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, отдел II, таблица 18а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		30.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		17 349
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	20 697
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**4 585 706**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		23 946
Процент готовности, %	100	4 585 706
Физический износ, %		72,31

Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		1 028 573
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**1 028 573**

Таблица 10 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	Спальный корпус №4
Общая площадь, кв. м		183.2
Строительный объем, м3		534.94
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, отдел II, таблица 18а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		30.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		16 209
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	19 337
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**4 284 305**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		23 385
Процент готовности, %	100	4 284 305
Физический износ, %		72,31
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	77.57
Стоимость улучшений, руб.		960 970
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**960 970**

Таблица 11 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д.Коровино	АО «Завод гидромеханизации»	столовая
Общая площадь, кв. м		289.5
Строительный объем, м3		1 013.25
Процент готовности, %		**100**
Материал стен		дерево
Количество этажей		**1**
Год постройки		1974

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, отдел II, таблица 20а
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		19.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		19 454
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,193	23 209
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки	Письма Минстроя России от 28 августа 2019 г. № 31427-ДВ/09	221,56
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		**5 142 208**
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		17 762
Процент готовности, %	100	5 142 208
Физический износ, %		69.23
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	75.07
Стоимость улучшений, руб.		1 284 009
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		**1 284 009**

Применяемые корректировки.

В связи с тем, что все объекты оценки находятся в неудовлетворительном состоянии и требует больших затрат для проведения ремонта, который превысит саму стоимость данных объектов, в частности подвалов, Оценщик посчитал возможным применить следующие корректировки:

- корректировка на уровень отделки

- корректировка на техническое состояние внутренней отделки

1. Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, учитывающий качество материалов, отдельных декоративных элементов, определяющих уровень отделки и оказывающих влияние на стоимость объекта.

В зависимости от количества выполненных операций строительных работ и качества примененных материалов можно выделить следующие интервалы шкалы физических состояний данного фактора:

♣ Без отделки– объект недвижимости не имеет внутренней отделки, а представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, возможно перегородками, перекрытиями, оконными и дверными проемами.

♣ Черновая отделка – данный этап отделки включает черновую штукатурку стен, стяжку, которые требуют финишных покрытий, подготовки под чистовую отделку.

♣ Под чистовую отделку – конструктивные элементы подготовлены под нанесение декоративных покрытий: ошпатлеваны стены, потолок, чистовая стя
жка; разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов.

♣ Простая – уровень отделки, при котором выполнены финишные отделочные работы, установлено сантехническое оборудование, использованы простые (дешевые) отделочные материалы: например, окраска стен и потолков водоэмульсионной или масляной краской, оклейка бумажными обоями, окраска пола или укладка линолеума, строительный ремонт «под ключ» в новостройках и т.д

♣ Улучшенная - ремонт выполнен качественными строительными материалами, возможно с рядом декоративных элементов. Например, высококачественные обои, ламинат, керамическая плитка в санузлах и кухне и т.д.

♣ Дизайн - проект- ремонт выполнен высококачественными отделочными материалами в едином стиле в соответствии с дизайн-проектом, возможно с учетом встроенной мебели.

♣ Люкс- ремонт выполнен эксклюзивными отделочными материалами класса
"люкс" по дизайн-проекту, возможно применение индивидуальных дизайнерских разработок: роспись стен, мозаика, эксклюзивные витражи, встроенные мебель и бытовая техника и т.д

Шкала интервала затрат на отделку помещений разного класса качества

Показатель	без отделки	черновая отделка	под чистовую отделку	простая	улучшенная	дизайн - проект	люкс
Среднее значение интервала ,руб./кв.м.	-2 300	-1 700	-1 100	0	2 500	5 700	12 700

2. Техническое состояние внутренней отделки

Нормативно обоснованная и практически эффективная шкала данного фактора определена Приказом Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличиеми движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" и учитывает в том числе возможность полного отсутствия данного конструктивного элемента в объекте недвижимости.

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, помещений

	ФИЗИЧЕСКИЙ	ИЗНОС, %	
Техническое состояние объекта	**Среднее значение интервала шкалы физического износа, %**	**Минимальное значение %**	**Максимальное значение, %**
отличное	2,5	0	5
очень хорошее	10	5	15

хорошее	22,5	15	30
удовлетворительное	40	30	50
плохое	62,5	50	75
Не удовлетворительное	87,5	75	100

В качестве корректировки на техническое состояние внутренней отделки принято использовать интервалы шкалы физического износа, применяемые к величине затрат на отделку, определенных в факторе «Уровень отделки» в зависимости от отделки и используемых материалов. Поскольку техническое состояние объектов оценки при визуальном осмотре Оценщик определил как плохое, то Оценщик счел возможным применить минимальное значение корректировки на техническое состояние объекта в размере 50,0%.

КОРРЕКТИРОВКА НА СРОК ЭКСПОЗИЦИИ.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки", срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним. Поскольку объекты оценки находятся в собственности у предприятия, в отношении которого введена процедура банкротства – конкурсное производство, то срок экспозиции этих объектов, в отличии от других объектов недвижимости значительно уменьшен. Поэтому Оценщик счел возможным применить корректировку на срок экспозиции в размене 10%.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИКВИДНОСТЬ

Ликви́дность (от лат. *liquidus* «жидкий, перетекающий») в экономике — свойство активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. *Ликвидный* — обращаемый в деньги.

Обычно различают *высоколиквидные*, *низколиквидные* и *неликвидные* ценности (активы). Чем легче и быстрее можно обменять актив с учётом его полной стоимости, тем более ликвидным он является. Для товара ликвидность будет соответствовать скорости его реализации по номинальной цене, без дополнительных скидок. Но иногда попадаются для оценки объекты, которые (если цель - продажа) купит, (или вообще заинтересуется ими) **очень малое** количество потенциальных покупателей. К таким объектам относятся и объекты оценки.

Оценщик счел возможным применить корректировку на ликвидность в размере 10%.

Обоснование отказа от подходов при расчете стоимости объекта оценки.

***Доходный подход*.** Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возвратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.
Таким образом, стоимость объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к текущей стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал, а также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

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

Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода:

Оценщику не удалось собрать информация для обоснованного расчета ставки капитализации и денежного потока, генерируемого объектом оценки, так как объектами оценки являются объекты, предназначенные для детского отдыха и невозможностью перепрофилирования оцениваемого объекта под другой вид деятельности.

Поэтому, методология доходного подхода в данном отчете не применяется из-за отсутствия достаточной для достоверного расчета информации.

Обоснованный отказ от применения методов сравнительного подхода:

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
У Заказчика оценки, имеется объекты недвижимого имущества, которые являются объектами для детского оздоровительного центра.

Поэтому Оценщик полагает, что в средствах массовой информации отсутствуют аналоги сравнения с объектом оценки и у объекта отсутствует право собственности на объект оценки, **следовательно, сравнительный подход не используется.**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Табл. 1– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Административно-хозяйственное здание, общей площадью 132,1 кв.м., лит. Е, расположенное по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	692 313-00	100%	692 313-00	692 313-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**692 313-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				346 156-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				69 231-00
корректировка на ликвидность, 10%				69 231-00
ИТОГО				**207 694-00**

Табл. 2– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
изолятор, общей площадью 82,2 кв.м., лит. В, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	364 920-00	100%	364 920-00	364 920-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**364 920-00**

корректировка на техническое состояние объекта, 50%	182 460-00
корректировка на срок экспозиции, 10%	36 492-00
корректировка на ликвидность, 10%	36 492-00
ИТОГО	**109 476-00**

Табл. 3– Согласование результатов оценки

Наименование	**Значение стоимости, руб.**	**Весовые коэффициенты**	**Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.**	**Итого, руб.**
котельная, общей площадью 47,4 кв.м., лит. З, расположенная по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	318 253-00	100%	318 253-00	318 253-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**318 253-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				159 126-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				31 825-00
корректировка на ликвидность, 10%				31 825-00
ИТОГО				**95 476-00**

Табл. 4– Согласование результатов оценки

Наименование	**Значение стоимости, руб.**	**Весовые коэффициенты**	**Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.**	**Итого, руб.**
общежитие, общей площадью 165,7 кв.м., лит. Ж, расположенное по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	591 401-00	100%	591 401-00	591 401-00

Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.	**591 401-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%	295 700-00
корректировка на срок экспозиции, 10%	59 140-00
корректировка на ликвидность, 10%	59 140-00
ИТОГО	**177 420-00**

Табл. 5– Согласование результатов оценки

Наименование	**Значение стоимости, руб.**	**Весовые коэффициенты**	**Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.**	**Итого, руб.**
Противопожарный водопровод, общей площадью 477.46 п.м., лит. Г2, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	1 806-00	100%	1 806-00	1 806-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**1 806-00**
ИТОГО				**1 806-00**

Табл. 6– Согласование результатов оценки

Наименование	**Значение стоимости, руб.**	**Весовые коэффициенты**	**Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.**	**Итого, руб.**
Септик для очистки воды, лит Г13, общей площадью 93 куб..м., расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	3 143-00	100%	3 143-00	3 143-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**3 143-00**
ИТОГО				**3 143-00**

Табл. 7– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Спальный корпус №1, общей площадью 184.3 кв.м., лит Н, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	1 003 658-00	100%	1 003 658-00	1 003 658-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**1 003 658-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				501 829-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				100 365-00
корректировка на ликвидность, 10%				100 365-00
ИТОГО				**301 097-00**

Табл. 8– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Спальный корпус №2, общей площадью 188.0 кв.м., лит Н, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	1 060 410-00	100%	1 060 410-00	1 060 410-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**1 060 410-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				530 205-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				106 041-00
корректировка на ликвидность, 10%				106 041-00
ИТОГО				**318 123-00**

Табл. 9– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Спальный корпус №3, общей площадью 191.5 кв.м., лит 0, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	1 028 573-00	100%	1 028 573-00	1 028 573-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**1 028 573-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				514 286-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				102 857-00
корректировка на ликвидность, 10%				102 857-00
ИТОГО				**308 572-00**

Табл. 10– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Спальный корпус №4, общей площадью 183.2 кв.м., лит М, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	960 970-00	100%	960 970-00	960 970-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**960 970-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				480 485-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				96 097-00
корректировка на ликвидность, 10%				96 097-00
ИТОГО				**288 291-00**

Табл. 11– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
столовая, лит Р, общей площадью 289,5 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок»				
Доходный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	1 284 009-00	100%	1 284 009-00	1 284 009-00
Итого, рыночная стоимость недвижимости (округленно), руб.				**1 284 009-00**
корректировка на техническое состояние объекта, 50%				642 005-00
корректировка на срок экспозиции, 10%				128 400-00
корректировка на ликвидность, 10%				128 400-00
ИТОГО				**385 203-00**

Рассчитав стоимость объекта оценки различными подходами, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины стоимости, тем более, что величины эти отличаются друг от друга.

Для того чтобы определить итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки была применена процедура принятия решения “Analytic hierarchy process” (AHP) разработанная в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати[1] (Dr. Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»[2].

Этот метод относится к классу критериальных, и занимает особое место, благодаря тому, что он получил исключительно широкое распространение и активно применяется по сей день, особенно в США.

Принятие решения, по существу, есть не что иное, как выбор. Принять решение – значит выбрать конкретный вариант действий из некоторого множества вариантов. Варианты выбора принято называть альтернативами. Задачу выбора можно решить, если каким либо образом структурировать множество альтернатив. Критериальное структурирование основано на сопоставлении альтернатив по некоторому набору критериев. Первым этапом применения AHP является структурирование проблемы выбора в виде иерархии.

В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

[1] Томас Саати (Thomas Saaty). Докторская степень по математике. Профессор Школы Бизнеса Каца, Питсбурского Университета (Katz School of Business of the University of Pittsburgh). Разработал метод «Аналитической иерархической процедуры» (Analytic Hierarchy Decision Process), известный в России как «Иерархия Саати». Разработал Сетевой аналитический процесс (Analytic Network Process).

[2] (см. книгу: Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. - М.: Радио и Связь, 1993)

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В AHP элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Для каждого критерия строится матрица попарных сравнений для альтернатив.

Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a_{ij} является индекс важности элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемый по шкале качественных оценок параметров сравнения от 1 до 9, предложенной автором метода[3], где оценки имеют следующий смысл:

Табл. - Шкала качественных оценок параметров сравнения

Шкала качественных оценок параметров сравнения		
Важность параметров оценки	«1-9»	«2n/2»
Одинаковая важность	1 – 2	1 – 1,414
Незначительное преимущество	3 – 4	2 – 2,828
Значительное преимущество	5 – 6	4 – 5,657
Явное преимущество	7 – 8	8 – 11,31
Абсолютное преимущество	9	16

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено, $a_{ij} = b$ то при сравнении второго фактора с первым получаем: $a_{ji} = \frac{1}{b}$. Предполагается, что все факторы попарно сравнимы.

Опыт показал, что при проведении попарных сравнений в основном ставятся следующие вопросы. При сравнении элементов А и Б:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие ?
- Какой из них более вероятен ?
- Какой из них предпочтительнее ?

Для каждого фактора определяется вес, нормализованный к единице, по формуле:

$$w_i = \frac{w_i'}{\sum_{i=1}^{n} w_i'}$$, где - $$w_i' = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^{n} a_{ij}'}$$, где - a_{ij}' - индекс важности.

В совокупности веса факторов составляют нормализованные оценки вектора приоритета W_n.

Весьма полезным побочным продуктом теории является так называемый индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то тому, кто проводит суждения, следует перепроверить их в матрице. Индекс согласованности определяется по формуле:

$$ИС = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{(n-1)}$$, где

[3] Из десяти известных шкал наименьшее среднеквадратическое отклонение имеют шкалы «1-9 и «2n/2»

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^{n} A_i \times W_i$$, где в свою очередь

$$A_i = \sum_{j=1}^{n} a_{ji}$$

Для наших матриц всегда λmax ≥ n.

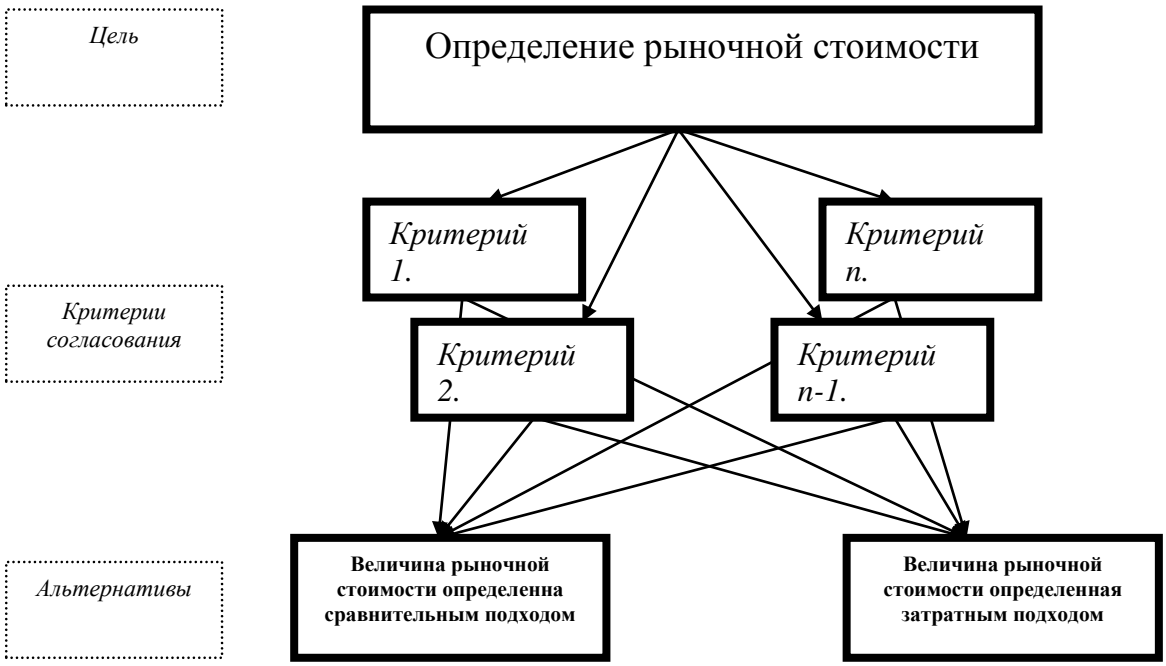
Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Табл. - Средние согласованности для случайных матриц разного порядка

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0.58	0.9	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

Если разделить ИС на число, соответствующее случайной согласованности матрицы того же порядка, получим отношение согласованности (ОС). Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе необходима дополнительная проверка суждений осуществленных ранее.

Структура иерархии имеет следующий вид:



- верхний уровень это цель - определение рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы- значения стоимости, полученные различными методами оценки.

Табл. – Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	*Наименование фактора*	*Номер фактора*					
		1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1	Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№ п/п	*Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	1,00	1,0	6,0	1	100%
3	Сравнительный подход	0.00	0,0	0,0	0	0%
	Сумма:				0	100%

№ п/п	*Наличие информации, необходимой для реализации метода*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	1,00	1,0	0,0	2,00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				2,00	100%

№ п/п	*Достоверность используемой информации при реализации метода*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				1,00	100%

№ п/п	*Учет специфических особенностей объекта оценки*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	6,0	6.00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				6.00	100%

№ п/п	*Учет влияния возможных рисков при определении стоимости*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				1,00	100%

№ п/п	*Отражение тенденции развития рыночной ситуации*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	6,0	1	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				0.00	100%

№ фактора	*Среднее значение интенсивности*	*Вес фактора*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Веса подходов*		
						ДП	*ЗП*	*СП*
1	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0.00%

2	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0.00%
3	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0.00%
4	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0.00%
5	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0.00%
6	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	25%	0.00%
Сумма:	*6,00*	*100%*				**0,00%**	**100%**	**0%**

Оценка стоимости земельного участка
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ ПРАВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Оценка прав аренды земли производится на основании Распоряжения Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 "Об утверждении стандартов оценки".

II. Методические основы оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

III. Общие рекомендации по проведению оценки

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется использовать положения раздела III Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

В отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется, в том числе, включать:

· сведения о государственной регистрации права аренды (договора аренды) в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;

· сведения об обременениях права аренды земельного участка и самого земельного участка;

· основание возникновения права аренды у арендатора;

· определение правомочий арендатора;

· срок, на который заключен договор аренды земельного участка;

· величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;

· характеристику рынка земли, иной недвижимости, прав аренды земельных участков, в том числе рынка аренды земельных участков и иной недвижимости.

IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации. Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

· период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;

· величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;

· порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;

· необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;

· наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;

· наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

4. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

· расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

· определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

· расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок 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).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

· отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;

· определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);

· определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

· определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

· корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;

· расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

· безрисковую ставку отдачи на капитал;

· величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;

· наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей:

· в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

· разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

· при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей:

в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Общие положения.

Настоящая методика расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка (далее-право аренды) подлежит применению при проведении соответствующих расчетов Департаментом земельных ресурсов и является руководящим

документом для использования окружными и городской комиссиями по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию при утверждении размера платы за право аренды земельного участка.

Для определения размера платы за право аренды земельного участка необходимы следующие данные, содержащиеся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства: площадь земельного участка, в том числе под благоустройство, площадь застройки, общая площадь наземной и подземной части имеющегося на земельном участке и проектируемого объекта, удаленность земельного участка от станции метро или железнодорожной станции, выход границ земельного участка на магистрали общегородского значения, функциональное назначение проектируемого объекта.

Если значение размера платы за право аренды земельного участка, рассчитанное в соответствии с данной методикой, в пересчете на 1 га с учетом всех обременений меньше, чем значение стоимости, рассчитанное в соответствии с порядком расчета размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) (пункт 4), то стоимость права аренды земельного участка устанавливается в соответствии с порядком расчета размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции)

2. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка под строительство зданий (сооружений).

Расчет размера платы за право аренды земельного участка, предоставляемого новому арендатору, или при заключении договора аренды с иным лицом, имеющим право в установленных законом случаях заключать договор аренды земельного участка, осуществляется по следующей формуле:

С = Суч х Ссрп х Кср.а х Коп х Кц. х Ку - Со,

где:
С - размер платы за право аренды;
Суч. - площадь земельного участка (в га.);
Ссрп. - средний размер платы (в тыс.руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне;
Кср.а.- безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);
Коп. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади зданий (сооружений) на земельном участке к площади земельного участка) (таблица 3);
Кц. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания (сооружения) на земельном участке (таблица 4);
Ку. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (таблица 5);
Со - стоимость обременений на земельном участке,

3. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка в случаях изменения функционального назначения объектов, увеличения в процессе реконструкции (строительства) общей площади существующих (проектируемых) зданий (сооружений) или строительства нового здания (сооружения) на земельном участке, находящемся в аренде.

Для получения разрешения на изменение функционального назначения объектов, увеличение в процессе реконструкции (строительства) общей площади существующих (проектируемых) зданий или сооружений или строительство нового здания (сооружения) и при наличии у собственника зданий (сооружений) договора аренды земельного участка арендодателем должен быть определен размер доплаты за право аренды земельного участка в связи с предполагаемым увеличением общей площади существующих (проектируемых) на земельном участке зданий (сооружений). Доплата подлежит уплате инвестором (застройщиком) арендодателю. Расчет доплаты должен производиться на срок до окончания действующего договора аренды земельного участка. Для капитальных зданий и сооружений при оформленных договорах аренды земельных участков - на срок не менее 5 лет. Расчет размера доплаты за право аренды земельного участка рассчитывается как разница между новым размером платы за право аренды земельного участка и размером платы за право аренды земельного участка для существующих (проектируемых) зданий (сооружений). Расчет размера платы за право аренды земельного участка для существующих зданий (сооружений) производится в соответствии с порядком расчета размера платы за право аренды земельного участка, приведенным в пункте 2.

В случае, если плата за право аренды земельного участка ранее не взималась, то уплате инвестором (застройщиком) арендодателю подлежит сумма, рассчитанная как разница между новым размером платы и размером платы для существующих зданий (сооружений) в части, непосредственно занимаемой зданиями (сооружениями).

В дополнительном соглашении о получении разрешения на осуществление работ по пристройке, надстройке устанавливается новый размер платы за право аренды земельного участка в связи с предполагаемым увеличением общей площади существующих на земельном участке зданий (сооружений).

4. Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции), производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

С = Суч х Сср.п х Кср.а. х Кп ,

где:
С - размер платы за право аренды;
Суч. - площадь земельного участка (га.);
Сср.п. - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне;
Кср.а. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);
Кп - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) Кп=0.7. В остальных случаях Кп=1.0.

5. Порядок расчета недополученных городом средств от платы за право аренды в связи с самовольным занятием земельного участка.

В случае выявления Государственной земельной инспекцией факта самовольного занятия земельного участка Департамент земельных ресурсов

рассчитывает размер платы за право аренды земельного участка на период с момента выявления указанного факта до даты проведения расчета. Расчет производится в соответствии с формулой, приведенной в пункте 2 настоящего приложения, с умножением на коэффициент корректировки размера платы в зависимости от площади самовольно занятого земельного участка Ксам.(таблица 6);

Значение коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (К ср.а.) Таблица № 2

	Срок аренды	**Значение коэффициента Кср.а.**
Краткосрочная аренда	До 6 мес.включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес.включительно	0.108
	От 12 до 18 мес.включительно	0.153
	От 18 мес до 24-х месс.включительно	0.204
	От 24-х мес до 30 мес.включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес.включительно	0.289
	От 36 мес до 42-х мес.включительно	0.320
	От 42-х мес до 4 8 мес.включительно	0.366
	От 4 8 мес до 54-х мес.включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Значения коэффициента корректировки размера платы, учитывающего отношение общей площади зданий (сооружений) на земельном участке к площади земельного участка (Коп) Таблица № 3

В 1-9 территориально-экономических оценочных зонах		**В 10-69 территориально-экономических оценочных зонах**	
Значение коэффициента (Р)*	**Значение коэффициента Коп.**	**Значение коэффициента (Р)***	**Значение коэффициента Коп.**
До 2.0	1.0	До 1.0	1.0
Свыше 2.0	0.5 х Р	Свыше 1.0	Р

Условные обозначения, принятые в таблице 3:
Значение коэффициента, характеризующего плотность застройки (Р), определяется как отношение общей площади здания или сооружения (кв.м) к площади земельного участка (кв.м)
Р = (Пон + Поп х 0.5) / Суч,

где:
Пон - общая площадь наземной части здания или сооружения (кв.м);
Поп - общая площадь подземной части здания или сооружения (кв.м);
Суч - площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв.м).

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания (сооружения) на земельном участке (Кц) Таблица № 4

Целевое назначение объекта	Значение коэффициента (Кц) при месторасположении земельного участка	
	в 1-9 территориально-экономических оценочных зонах	в 10-69 территориально-экономических оценочных зонах
Коммерческие киоски, палатки, объекты торговли из быстро-возводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью до 10 кв.м включительно, за исключением киосков и палаток, периодической печати, мороженого, спортлото, хлебобулочных изделий, молочной продукции,театральных касс, ремонта обуви, ремонта часов.	1.8	3.5
Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 11 до 50 кв.м включительно	1.6	3.0
Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 51 до 100 кв.м включительно	1.4	2.5
Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 101 до 200 кв.м включительно	1.2	2
Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью свыше 200 кв.м, капитальные объекты торговли	1	1.5
кафе, рестораны, бары, казино	1.1	1.5
Автозаправочные станции и комплексы, моечные посты, предприятия автотехобслуживания	1.0	1.5
Гаражи и автостоянки	1.0	1.0
Жилые дома, коттеджи за исключением индивидуальной жилой застройки	1.0	1.3
Производственно-складские объекты, производственные объекты, благоустройство территории (за исключением компенсационного озеленения)	0.7	0.7
Иные объекты, не включенные в данный перечень	1.0	1.0

Примечание к таблице 4:
В случае, если объекты недвижимости на земельном участке имеют многофункциональное назначение, то значение коэффициента Кц определяется по следующей формуле:

$$Кц = (СУММА(Кц(i) \times По(i))) / По,$$
$$i=1$$

где:
Кц(i) - коэффициент, соответствующий i - му функциональному назначению объектов;
По(i) - общая площадь объектов, соответствующая i - му функциональному назначению;
По - общая площадь объектов (кв.м).

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (Ку) Таблица № 5

Месторасположение земельного участка	**Значение коэффициента (Ку)**	
	Для объектов торговли , кафе , ресторанов , баров , казино	**Для иных объектов**
При месторасположении земельного участка от станции метро , ж / д станции или вокзала в радиусе до 50 м	1.5	1.1
При месторасположении земельного участка от станции метро , ж / д станции или вокзала в радиусе 50 - 100 м	1.2	1.1
При месторасположении земельного участка от станции метро , ж / д станции или вокзала в радиусе 100 - 150 м	1.1	1.1
При месторасположении земельного участка от станции метро , ж / д станции или вокзала в радиусе свыше 150 м	1.0	1.0

Значения коэффициента корректировки размера платы в зависимости от площади самовольно занятого земельного участка (Ксам.) Таблица № 6

Площадь самовольно занятого земельного участка	**Значение коэффициента (Ксам .)**	
	в 1-9 территориально - экономических оценочных зонах	**в 10-69 территориально - экономических оценочных зонах**
до 10 кв . м	1,1	2.5
от 11 до 50 кв . м	1.1	2.0
от 51 до 100 кв . м	1.1	1.5
свыше 100 кв . м	1.0	1

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

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

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Для определения рыночной стоимости земельного участка были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Для оценки были выбран один подход – сравнительный.

Затратный подход

При оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р. Его элементы реализуются в рамках доходного, а именно в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка методом остатка и методом выделения.

Доходный подход

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок 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).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;

определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее – элементов сравнения);

определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;

расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать:

безрисковую ставку отдачи на капитал;

величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;

наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды – учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

В рамках данного Отчета метод капитализации земельной ренты использовался:

Для оцениваемого земельного участка представляется возможным определить доход, приносимый собственнику и государству. Кроме того, при расчете коэффициента капитализации можно учесть все факторы, позволяющие правильно рассчитать коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации земельной ренты в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка применим.

Сравнительный подход

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

В рамках данного Отчета применить метод выделения не представляется возможным по следующей причине:

отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

Кроме того, не исключена вероятность, что собственники выставляемых на продажу объектов недвижимости исходят из текущего использования объектов и, соответственно, принцип соответствия варианту НЭИ не соблюден.

Таким образом, метод выделения в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка не применим.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

В рамках данного Отчета применить метод распределения не представляется возможным:

отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

отсутствует статистическая информация о наиболее вероятной доле земельных участков в рыночной стоимости единых объектов недвижимости.

Таким образом, метод распределения в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка не применим.

Метод сравнения продаж

Расчет сравнительным подходом, основывался на **методе сравнения продаж**. Стоимость земельного участка определена на основании сравнения предложений на продажу аналогичных либо схожих земельных участков.

В качестве элементов сравнения были приняты факторы стоимости объекта оценки, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, в том числе:

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.).

В качестве сравнения характеристик сделок с земельными участками, использовались следующие данные:

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.

Таким образом, метод сравнения продаж в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка применим.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами, проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод средневзвешенного значения. В соответствии с эти методом, результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений.

В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Общие сведения

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условием применения метода является 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.

Проведение сравнения продаж земельных участков

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого земельного участка с другими участками, которые были проданы на рынке или выставлены на продажу. Рыночная стоимость земли определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности участок.

Подход сравнением продаж наиболее действенен для земельных участков, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода, необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сведения о сделках с земельными участками

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. Скудость данных вынуждает опираться на цены предложения. В сопоставимые интервалы времени, на продажу выставлялись несколько объектов с сопоставимыми характеристиками. Для определения стоимости земельного участка были отобраны несколько объектов-аналогов.

Расчет стоимости методом сравнения продаж

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Последовательность внесения поправок

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

права собственности на недвижимость,
условия финансирования,
условия продажи,
состояние рынка,
местоположение,
физические характеристики,
экономические характеристики,
характер использования,
прочие условия.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

Последовательность расчетов

Для проведения сравнительного анализа были отобраны несколько земельных участков аналогичного назначения.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Согласно ФСО – 1 п. 22а: Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.

Обоснование выбора единиц сравнения

Критерий выбора	***Источник***
«Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа…. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке (п.5.21).» «Оценщик должен:….выбрать имеющие отношение к делу единицы сравнения (например, …цена комнаты, …мультипликатор дохода или число лет окупаемости покупки или др.) и разработать сравнительный анализ для каждой единицы (п.5.23.3)»	(12) ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

Критерий выбора	*Источник*
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	(10) Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	(2) Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	(1) Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	(8) Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.–М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.–231 с.:ил., табл, граф.

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

сотка (единица сравнения) используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка исходя из объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, аналитические статьи, например: цены предложения земельных участков коммерческого назначения приводятся в рублях за 1 сотку.

Сотка (единица сравнения) является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Сотка (единица сравнения) является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России и утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);
- 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);

- изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);
- 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 нормами, 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.

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

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

Определение стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось с применением метода сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

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.

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.

В данном случае, к оценке были предоставлены оформленные права долгосрочной аренды на земельный участок общей площадью 58 200 кв. м, что по сути приравнивается к праву собственности.

Для определения стоимости прав на земельный участок, оценщиком был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж сопоставимых объектов.

Следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продаж аналогичных объектов практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать не только сумму, но и дату совершения сделки и владельца имущества, равно как и факт совершения сделки. Как правило, в договорах купли-продажи указываются суммы ниже рыночных.
Анализ цен продаж (предложения) земельных участков разной площади показал следующие основные параметры рынка (право собственности):
- средняя стоимость составляет 247.82 руб./кв. м;
- минимальная цена предложения составила 120.00 руб./кв. м;
- максимальная цена составила 370,37 руб. /кв. м.

Результаты выборки аналогов и расчетов представлены далее в таблицах

Таблица выбора аналогов

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Описание	Площадь, м.кв.	Цена предложения, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.
1	https://multilisting.su/r-n-myshkinskiy/d-korovino/sale-land-lot/21572637-18-0-sot-250000-rub-myshkin	р-н Мышкинский, д Коровино	Участок 18 соток, ровный, солнечный, НЕ ПОД ЛЭП, расположение поселка на разливе р. Волга и р. Юхоть, в летнее время работает паромная переправа до г.Мышкин, на границе поселка живописный лес с черникой, круглогодичный асфальтовый подъезд к поселку и автобусное сообщение, далее к участку 150м грунтовой дороги. На участке построек нет, вдоль участка стоят столбы для электричества. Газ возможен балонный, вода доступна колодец/скважина (воды находятся близко, много копать не нужно будет). Соседние участки застроены.	1800	250 000	138,90
2	https://multilisting.su/g-myshkin/sale-land-lot/22088758-50-0-sot-600000-rub	район Мышкинский город Мышкин	Продам участок с домом. Рядом река Сутка. Мышкинский район Ярославской области	5000	600 000	120.00
3	https://multilisting.su/r-n-myshkinskiy/d-korovino/sale-land-lot/3127324-14-0-sot-450000-rub-myshkin	р-н Мышкинский, д Коровино	Земельный участок в деревне Коровино Мышкинский район. На плане (фото приложено) это участок 71. От Москвы 260 км, от Ярославля 95 км. У слияния рек Волги и Юхоти. Красивые разливы. До реки 200 м, асфальтированный подъезд к участку, за участком сосновый лес, прекрасный воздух, пляж, один сосед граничит с участком.	1400	450 000	321.43
4	https://multilisting.su/g-myshkin/sale-land-lot/13136018-54-0-sot-2000000-rub	р-н Мышкинский, г Мышкин	Продается участок с домом на берегу Волги, поселке Зиновское . До поселка грунтовая дорога (200м). Почва песчаная, проезд в любое время года. Около деревни родник. На участке имеются постройки: дом, баня, гараж. Участок 54 сотоки,правильной формы, в первой	5400	2 000 000	370,37

			линии, рельеф ровный с небольшим уклоном к реке, прекрасный вид на Волгу. Отличный берег для купания и спуска лодки, рядом великолепный лес, хорошие соседи. Яблони, вишня, слива. Магазин в двух километрах от посёлка.			
5	https://multilisting.su/g-myshkin/sale-land-lot/22699854-500-0-sot-14420000-rub	р-н Мышкинский, г Мышкин	Очень срочная продажа!!! ТОРГ! Отличный вариант для тех, кто хочет вырваться из шумного города, сменить обстановку и очутиться в настоящем лесу с вековыми соснами и лесным климатом. Вокруг тишина, только птицы поют. Происходит постоянная фитотерапия. В сильную жару не жарко. Весь периметр участка огорожен забором из сетки-рабицы с колючей проволокой. Ещё здесь можно ловить судака и щуку троллингом. Так же на базе растет черника и земляника. База находится на берегу рек Волга и Юхоть, Ярославская обл., Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, 0,3 км севера - западнее д. Борок. 40 км от г. Рыбинска, 3 км от г. Мышкина, 300 км от г. Москвы. Хорошие подъездные пути. Площадь - 5 Га., 5 деревянных домиков для отдыхающих, здание столовой, 2-х этажный жилой коттедж с баней (новострой), водонапорная башня, скважина с артезианской питьевой водой, собственная электростанция, водоснабжение домиков. Земля, здания и сооружения в собственности.	50 000	14 420 000	288.4

Далее к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Расчет корректировок и виды корректировок взяты из сайта интернет ***http://applied-research.ru/ru/article/view?id=6597*** «МЕТОДЫ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ». Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемого объекта использовалась относительная корректировка по следующим параметрам.

- *скидка на торг*. Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принимать поправку на торг. Анализируя текущую информацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести данную корректировку, поскольку она связана с тем, что реальные сделки купле-продаже несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг».

Данная корректировка равна /-13%/

Показатель	Среднее	Доверительный	интервал	Кол-во значений
Скидки на цены торгово-офисных объектов	12%	11%	13%	202
Скидки на арендные ставки торгово-офисных объектов	9%	8%	10%	201

Скидки на цены производственно-складских объектов	15%	14%	16%	202
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11%	10%	12%	200
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%	196
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%	157
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%	190
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	15%	13%	16%	192
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	15%	19%	180
Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%	165

- *корректировка на местоположение.* В целом, характеристика местоположения представляет собой один из основных ценообразующих параметров как для объекта недвижимости, так и для земельного участка, на котором он расположен, являясь при этом характеристикой комплексной, поскольку одновременно включает в себя целый ряд составляющих, на которые обращает внимание потенциальный покупатель.
Однако следует учитывать, что в любом случае характеристика местоположения строго индивидуальна для каждого объекта недвижимости: даже из двух рядом расположенных земельных участков какой-то может иметь преимущественные характеристики в местоположении. В ходе проведения оценки, Оценщиком были выбраны земельные участки-аналоги, расположенные в Мышкинском районе, Ярославской области, тем не менее, оценщиком применяется корректировка на местоположение, определенная преимущественно экспертным методом. Максимальный размер корректировки составляет ±7%. Размер данной корректировки основывался на основании консультаций с риэлторами агентств недвижимости г. Ярославля.

- *Наличие строений:* в данном случае корректировка учитывает наличие или отсутствие на оцениваемом участке и аналогах строений, которые необходимо снести для полного соответствия между объектом оценки и аналогами. При определении размера корректировки использовалось экспертное мнение сотрудников строительно-монтажных компаний города Ярославля. Путем дозвона и опроса экспертов данных компаний была выявлена возможность и установлена стоимость работ по сносу ветхих строений на рассматриваемых в качестве аналогов земельных участках. Размер данной корректировки, согласно предоставленным сведениям представителями компаний варьируется от 100 000 до 200 000 рублей. В данном случае Оценщиком принято максимальное значение в размере 200 000 руб. Размер корректировки определен в % от стоимости предложения, который в абсолютном выражении составляет – 100%.

- *Корректировка на объем (площадь) участка.* При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

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

В соответствии с ФСО № 3, в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
Применяемая величина корректировки не оказывает существенного влияния на результат, поэтому дополнительного обоснования и исследования не требуется.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:
K =1,8359* *S* в степени 0,0853 *S* , где:
KS – коэффициент корректировки;
S – площадь земельного участка, кв.м.
Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:
КП= (СОО/СОА -1)*100%
, где:
КП – размер корректировки на площадь земельного участка;
СОО – расчетное значение коэффициента корректировки *KS* удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;
СОА – расчетное значение коэффициента корректировки *KS* удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта.
Скорректированная цена $Ц_{епi}$ единицы сравнения после учета i-й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:
$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i-1)} \times (1 \pm П_{епi}),$$
где
$Ц_{еп(i-1)}$ - цена единицы сравнения до внесения i - й процентной поправки,
$П_{епi}$ - величина i - ой процентной поправки.
п в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Сумма корректировок по модулю (с учетом скидки на торг и поправки на право пользования) не превышает 30%, что свидетельствует о корректном применении корректировок.
Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, определенные в зависимости от количества введенных

корректировок: расчет весового коэффициента осуществляется математическим способом расчета.
Для определения весовых долей для начала рассчитывается сумма корректировок каждого из аналогов по модулю, чем больше сумма корректировок, тем меньше должна быть весовая доля для данного аналога. Далее рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в сумме корректировок всех аналогов, после чего проводим проверку найденных значений расчетных весов, которая должна быть равна 100%.
Далее Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади методом математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта соответствует определенная весовая доля (в процентах).
Таким образом, удельная средневзвешенная расчетная стоимость прав на 1 кв. м земельного участка, полученная сравнительным подходом с учетом применения корректировок, составила 247.82 руб./м2.
Учитывая тот факт, что участок находится в долгосрочной аренде, что, по сути, приравнивается к праву собственности, корректировка на право пользования не применялась.
Далее, определялась стоимость земельного участка. Согласно имеющемуся кадастровому паспорту, при определении итоговой рыночной стоимости, экспертом были выявлены имеющиеся на участке обременения и ограничения и соответственно Оценщиком была внесена корректировка.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИКВИДНОСТЬ

Ликви́дность (от лат. *liquidus* «жидкий, перетекающий») в экономике — свойство активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. *Ликвидный* — обращаемый в деньги.

Обычно различают *высоколиквидные*, *низколиквидные* и *неликвидные* ценности (активы). Чем легче и быстрее можно обменять актив с учётом его полной стоимости, тем более ликвидным он является. Для товара ликвидность будет соответствовать скорости его реализации по номинальной цене, без дополнительных скидок. Но иногда попадаются для оценки объекты, которые (если цель - продажа) купит, (или вообще заинтересуется ими) **очень малое** количество потенциальных покупателей. К таким объектам относится и объект оценки – право аренды.

Оценщик счел возможным применить корректировку на ликвидность в размере 20%.

На данном земельном участке, имеющем площадь 58 200 кв.м., находятся объекты санитарно-курортного назначения, предназначенные для работы детского оздоровительного центра, общей площадью 1 463,9 кв. м. Таким образом, на данном земельном участке, на который оценивается право аренды, находятся объекты недвижимости и поэтому Оценщик делает корректировку 0.45 и право аренды следует считать в размере 55% от площади земельного участка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Общая площадь земельного участка	кв. м.	58 200
Площадь обременений (ограничений) земельного участка, принимаемые к учету с учетом корректировки (0.45)	кв. м.	26 190
Площадь земельного участка с учетом обременений, принимаемых в расчет с учетом корректировки	кв. м.	32 010
Стоимость земельного участка, руб.	руб./1 кв. м	247.82
Стоимость всего земельного участка	**руб.**	**7 932 718**
Коэффициент корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)	1.00	7 932 718

Корректировка на местороложение, %	7	555 290
Корректировка на объем (площадь) участка, %	10	793 327
скидка на торг, %	13	1 031 253
Корректировка на ликвидность, %	20	1 586 544
Стоимость земельного участка с учетом корректировок	Руб.	**3 966 304**

стоимость прав аренды на земельный участок площадью 58 200 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д. Коровино *, по состоянию на дату оценки (08.10.2019г.) составила:*

3 966 304 (три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч триста четыре) рубля

Комментарии к расчету

Права собственности

Земельные участки, принятые для сравнения, имеют одинаковые права. Корректировка отражает величину увеличения стоимости объекта сравнения, связанную с правом выкупа земельного участка. Указанное обстоятельство имеет большое влияние на срок последующей продажи объекта, т.е. его ликвидность, т.к. требует соблюдения определенной процедуры передачи прав, описанной в нормативных документах. Необходимо ввести повышающую корректировку на цены объектов-аналогов находящихся в аренде, для сопоставления их стоимости с объектами-аналогами и объектом оценки, находящимися в собственности. Для приведения таких объектов аналогов, к сопоставимому виду с объектом оценки необходимо ввести корректировку на цены объектов-аналогов. Корректировка представляет собой учет потери прибыли в течение срока экспозиции объекта, и рассчитывается по формуле сложного процента:

Корректировка рассчитывается по формуле сложного процента:

НЛ = (1+i) t-1, где:

НЛ поправка на низкую ликвидность (%);

i – периодическая ставка процента, безрисковая ставка;

t – срок экспозиции в годах, для объекта оценки принимается 6 месяцев (0,5 года).

В качестве безрисковой ставки принимается значение средневзвешенной ставки рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на 01 октября 2019 г. (данные Центрального Банка Российской Федерации) в размере 4,59.

Рынок ГКО-ОФЗ является государственным рынком ценных бумаг с наименьшим риском вложения денежных средств. В связи с чем, принятое решение о применении ставки рынка ГКО-ОФЗ в данном расчете, как безрисковой, может быть достаточно обосновано.

И годовая ставка инфляции на уровне 8,25%. (4,54%+ 8,25% = 12,79%).

Таким образом, корректировка составит НЛ = (1+12,79%)^0,5 – 1 = 6,3%.

Однако в нашем случае, корректировка не применяется.

Условия финансирования

Условия финансирования всех объектов одинаковые оплата наличным или безналичным расчетом.

Корректировка не проводится.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены, предложений на продажу, внесены поправки учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом

оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов. Соответствующие понижающие поправки, представляют собой экспертные значения корректировки стоимости, полученные в результате опроса риэлтерских фирм и посредников.

Корректировка на торг составила 13%, в связи с вышеприведенными исследованиями.

Условия рынка (дата продажи)

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичные периоды времени.

Корректировка не проводится.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

Привлекательность района расположения;

Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;

Транспортная доступность района. Отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города.

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Наиболее желательны аналоги, с похожим местоположением. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д.

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых.

Корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга.

Физические характеристики

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения:

Общее состояние.

Корректировка не проводилась.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле 1 – n%, где n% значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.

Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делиться на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Таблица 1 Итоговая рыночная стоимость сравнительным подходом объектов оценки

№	наименование	рыночная стоимость
		руб.
1	Право аренды на земельный участок, общей площадью 58200 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов для эксплуатации ДОЦ «Орленок», с кадастровым номером: 76:07:074701:0002, расположенный по адресу: Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино	3 966 304-00

Таким образом, исходя из проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость прав аренды на земельный участок площадью 58 200 кв.м., адрес (местонахождение): Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: ***3 966 304 (три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч триста четыре) рубля***

Обоснование отказа от доходного и затратного подходов при расчете стоимости объекта оценки.

На основании статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик имеет право применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании статьи 20 ФСО и Постановления Правительства Российской Федерации от 20

июля 2007 года № 256 «Об утверждении стандартов оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.
Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение или воспроизводство оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.
Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости, в ряде случаев, ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Такой же специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

***Доходный подход*.** Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.
Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.
Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.
Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.
Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возвратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.
Таким образом, стоимость объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к текущей стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал, а также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения затратного (при оценке права аренды земельного участка) подхода по следующим причинам:

- при оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р..

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения доходного (при оценке права аренды земельного участка) подхода по следующим причинам:

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Как правило, стоимость объектов незавершенных строительством в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки (включая затраты на завершение строительства объекта) от эксплуатации объекта оценки. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов расположенных на земельном участке без стоимости земли. Однако, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости приходятся не только на строение но и на земельный участок. Более того, Заказчик не предоставил необходимую информацию для расчета арендной платы. Разграничение денежных потоков приходящихся на строение в виду отсутствия проектно-сметной документации, точных сведений о планах финансирования на оставшийся период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки произвести более менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производился.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Табл. 1– Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Право аренды на земельный участок, общей площадью 58200 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов для эксплуатации ДОЦ «Орленок», с кадастровым номером: 76:07:074701:0002, расположенный по адресу: Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино				
Доходный подход	не использовался			0-00
Затратный подход	не использовался			0-00
Сравнительный подход	3 966 304-00	100%	3 966 304-00	3 966 304-00
Итого, рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.				**3 966 304-00**

Рассчитав стоимость объекта оценки различными подходами, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины стоимости, тем более, что величины эти отличаются друг от друга.

Для того чтобы определить итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки была применена процедура принятия решения “Analytic hierarchy process” (AHP) разработанная в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати[4] (Dr. Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»[5].

Этот метод относится к классу критериальных, и занимает особое место, благодаря тому, что он получил исключительно широкое распространение и активно применяется по сей день, особенно в США.

Принятие решения, по существу, есть не что иное, как выбор. Принять решение – значит выбрать конкретный вариант действий из некоторого множества вариантов. Варианты выбора принято называть альтернативами. Задачу выбора можно решить, если каким либо образом структурировать множество альтернатив. Критериальное структурирование основано на сопоставлении альтернатив по некоторому набору критериев. Первым этапом применения AHP является структурирование проблемы выбора в виде иерархии.

[4] Томас Саати (Thomas Saaty). Докторская степень по математике. Профессор Школы Бизнеса Каца, Питсбурского Университета (Katz School of Business of the University of Pittsburgh). Разработал метод «Аналитической иерархической процедуры» (Analytic Hierarchy Decision Process), известный в России как «Иерархия Саати». Разработал Сетевой аналитический процесс (Analytic Network Process).

[5] (см. книгу: Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. - М.: Радио и Связь, 1993)

В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В АНР элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Для каждого критерия строится матрица попарных сравнений для альтернатив.

Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a_{ij} является индекс важности элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемый по шкале качественных оценок параметров сравнения от 1 до 9, предложенной автором метода[6], где оценки имеют следующий смысл:

Табл. - Шкала качественных оценок параметров сравнения

Шкала качественных оценок параметров сравнения		
Важность параметров оценки	«1-9»	«2n/2»
Одинаковая важность	1 – 2	1 – 1,414
Незначительное преимущество	3 – 4	2 – 2,828
Значительное преимущество	5 – 6	4 – 5,657
Явное преимущество	7 – 8	8 – 11,31
Абсолютное преимущество	9	16

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено, $a_{ij} = b$ то при сравнении второго фактора с первым получаем: $a_{ji} = \frac{1}{b}$. Предполагается, что все факторы попарно сравнимы.

Опыт показал, что при проведении попарных сравнений в основном ставятся следующие вопросы. При сравнении элементов А и Б:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие ?
- Какой из них более вероятен ?
- Какой из них предпочтительнее ?

Для каждого фактора определяется вес, нормализованный к единице, по формуле:

$$w_i = \frac{w_i^{'}}{\sum_{i=1}^{n} w_i^{'}}$$, где - $$w_i^{'} = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^{n} a_{ij}^{'}}$$, где - $a_{ij}^{'}$ - индекс важности.

[6] Из десяти известных шкал наименьшее среднеквадратическое отклонение имеют шкалы «1-9 и «2n/2»

В совокупности веса факторов составляют нормализованные оценки вектора приоритета W_n.

Весьма полезным побочным продуктом теории является так называемый индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то тому, кто проводит суждения, следует перепроверить их в матрице. Индекс согласованности определяется по формуле:

$$ИС = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{(n-1)}$$, где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^{n} A_i \times W_i$$, где в свою очередь

$$A_i = \sum_{j=1}^{n} a_{ji}$$

Для наших матриц всегда $\lambda max \geq n$.

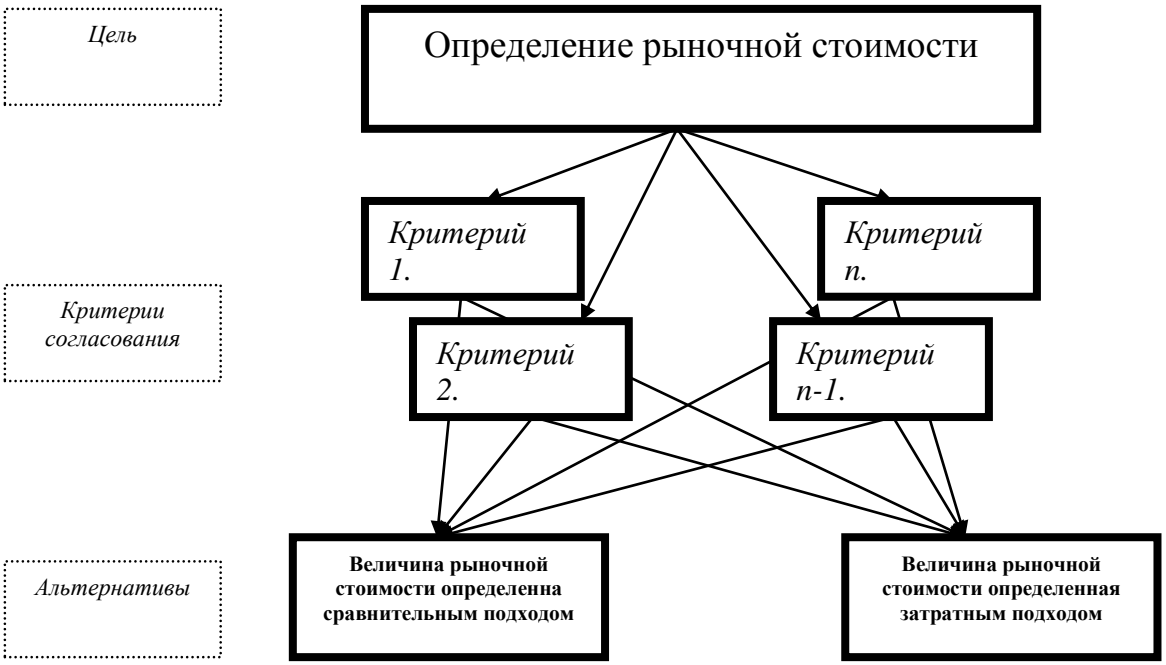
Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Табл. - Средние согласованности для случайных матриц разного порядка

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0.58	0.9	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

Если разделить ИС на число, соответствующее случайной согласованности матрицы того же порядка, получим отношение согласованности (ОС). Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе необходима дополнительная проверка суждений осуществленных ранее.

Структура иерархии имеет следующий вид:



- верхний уровень это цель - определение рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы- значения стоимости, полученные различными методами оценки.

Табл. – Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	*Наименование фактора*	*Номер фактора*					
		1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1	Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
№ п/п	*Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*	
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%	
2	затратный подход	1,00	0,0	0,0	0	0%	
3	Сравнительный подход	1.00	1,0	6,0	1	100%	

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

	Сумма:				0	100%

№ п/п	*Наличие информации, необходимой для реализации метода*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	1,00	1,0	0,0	2,00	100%
	Сумма:				2,00	100%

№ п/п	*Достоверность используемой информации при реализации метода*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
	Сумма:				1,00	100%

№ п/п	*Учет специфических особенностей объекта оценки*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	0,0	0.00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	6,0	6,00	100%
	Сумма:				6.00	100%

№ п/п	*Учет влияния возможных рисков при определении стоимости*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
	Сумма:				1,00	100%

№ п/п	*Отражение тенденции развития рыночной ситуации*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Вес подхода*	*Приведенный вес, %*
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	0,0	1	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	6,0	0,00	100%
	Сумма:			6.0	0.00	100%

№ фактора	*Среднее значение интенсивности*	*Вес фактора*	*ДП*	*СП*	*ЗП*	*Веса подходов*		
						ДП	*ЗП*	*СП*
1	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
2	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
3	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
4	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
5	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
6	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
Сумма:	*6,00*	*100%*				**0,00%**	**0.00%**	**100%**

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении итоговой рыночной стоимости объектов оценки Оценщик учитывал расходы на достройку всех оцениваемых объектов оценки и его техническое состояние для подвалов.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная в целях принятия определения рыночной стоимости по состоянию на 08 октября 2019 года приведена в таблице:

№ п/п	Наименование	Год постройки	Рыночная стоимость руб.
	Недвижимое имущество		
1	Административно-хозяйственное здание, общей площадью 132,1 кв.м., лит. Е, расположенное по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, ДОЦ «Орленок», кадастровый номер: 76:07:071501:176	1972	207 694-00
2	изолятор, общей площадью 82,2 кв.м., лит. В, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:747 ДОЦ «Орленок»	1972	109 476-00
3	котельная, общей площадью 47,4 кв.м., лит. З, расположенная по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:745, ДОЦ «Орленок»	1972	95 476-00
4	общежитие, общей площадью 165,7 кв.м., лит. Ж, расположенное по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:071501:122, ДОЦ «Орленок»	1972	177 420-00
5	Противопожарный водопровод, общей площадью 477.46 п.м., лит. Г2, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, кадастровый номер: 76:07:010101:742, ДОЦ «Орленок»	1972	1 806-00
6	Септик для очистки воды, лит Г13, общей площадью 93 куб..м., расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, кадастровый номер: 76:07:010101:744, ДОЦ «Орленок»	1972	3 143-00
7	Спальный корпус №1, общей площадью 184.3 кв.м., лит Н, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:071501:177, ДОЦ «Орленок»	1972	301 097-00
8	Спальный корпус №2, общей площадью 188.0 кв.м., лит Н, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер:	1972	318 123-00

	76:07:010101:746, ДОЦ «Орленок»		
9	Спальный корпус №3, общей площадью 191.5 кв.м., лит 0, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:748, ДОЦ «Орленок»	1972	308 572-00
10	Спальный корпус №4, общей площадью 183.2 кв.м., лит М, расположенный по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:743, ДОЦ «Орленок»	1972	288 291-00
11	столовая, лит Р, общей площадью 289,5 кв.м., расположенная по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, с/о Охотинский, д. Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:749, ДОЦ «Орленок»	1974	385 203-00
12	Право аренды на земельный участок, общей площадью 58200 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов для эксплуатации ДОЦ «Орленок», с кадастровым номером: 76:07:074701:0002, расположенный по адресу: Ярославская обл, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино		3 966 304-00
	ИТОГО		**6 162 605-00**

ОЦЕНЩИК

_____ */ Е.А. Мусатова /*

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И РУКОВОДЯЩИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон № 135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»

2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297)

3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298)

4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299)

5. Свод Стандартов оценки Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».

6. Оценка машин и оборудования. Ковалев А.П. Учебно-методическое пособие. РОО. М., 1995.

7. Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.

8. «Методические рекомендации по экспертной оценке имущества в предприятиях АПК» Институт аграрной экономики Украинская академия аграрных наук Киев 2000.

9. «Стоимость предприятия: теоретические подходы и практика оценки». Научные редакторы: Н.А. Абдуллаев, Н. А. Колайко – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 1999. – 346 с.

10. «Стоимость предприятия. Практикум» – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2000. – 287 с. Научные редакторы: к.э.н. Н.А. Абдуллаев, к.э.н. Н. А. Колайко.
11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Учебное пособие/ СПбГТУ,- СПб., 1997г.

12. Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость». Учебное пособие / СПбГТУ, - СПб., 1997г.

13. «Стоимость предприятия: теоретические подходы и практика оценки». Научные редакторы: Н.А. Абдуллаев, Н. А. Колайко – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 1999. – 346 с.

14. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)

15. Реконструкция и ремонт жилых и общественных зданий М, Стройиздат 1995г.

16. Основы оценки недвижимости, Г.В. Попов, Москва 1995г

17. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон

18. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.

19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, г. Санкт-Петербург.

20. «Оценка доходной недвижимости», С. Грибовский, Санкт-Петербург, 2000.

21. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. - М., ИНФРА-М., 1997 г.

22. Черняк А.В. “Оценка городской недвижимости”. - М., 1996 г.

23. Фридман и др.”Анализ и оценка приносящей доход недвижимости”. - М., ДЕЛО, 1997 г.

24. R.S.Means, Ко-Инвест. “Современные инженерные системы зданий”. - М., 1997 г.

25. Оценка бизнеса. - М., Финансы и статистика, 1998 г.

26. Сборник “Индексы цен в строительстве” № 43, Ко-Инвест

27. Методы капитализации доходов С. Грибовский. - Спб., 1997 г.

28. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.

29. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственнлсть, 1999 г.

30. Справочника Оценщика “Промышленные здания”, М., Ко-Инвест, 1996 (т.1), 1997 (т.2).

31. Амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов № 1072., М,, 1997 г.

32. Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости.

33. Яскевич Е.Е. Определение коэффициентов капитализации для предприятий методом рыночной экстракции и вариант их прогнозирования.

34. Справочник проектировщика. М., 1995 г.

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Статистические данные и сведения из СМИ

Калининградский государственный комитет по статистике.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

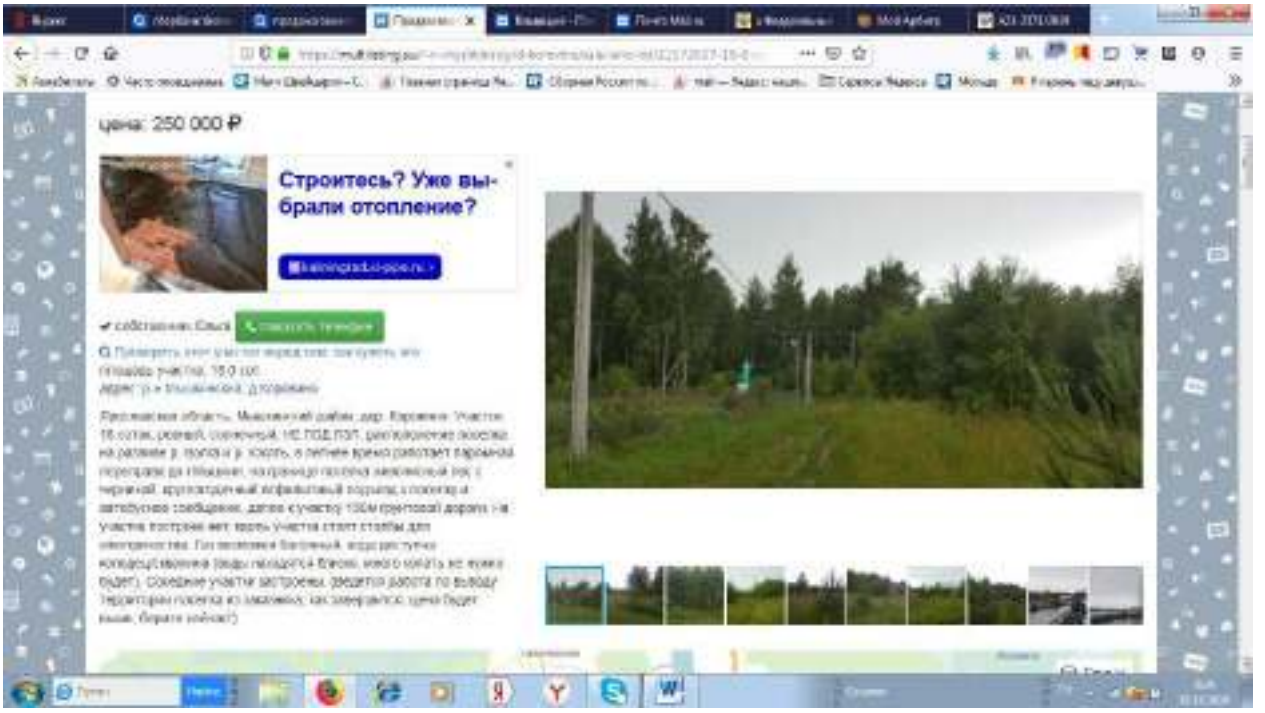
1. Интернет-сайты
2. газета «Из рук в руки»
3. документация на объект оценки

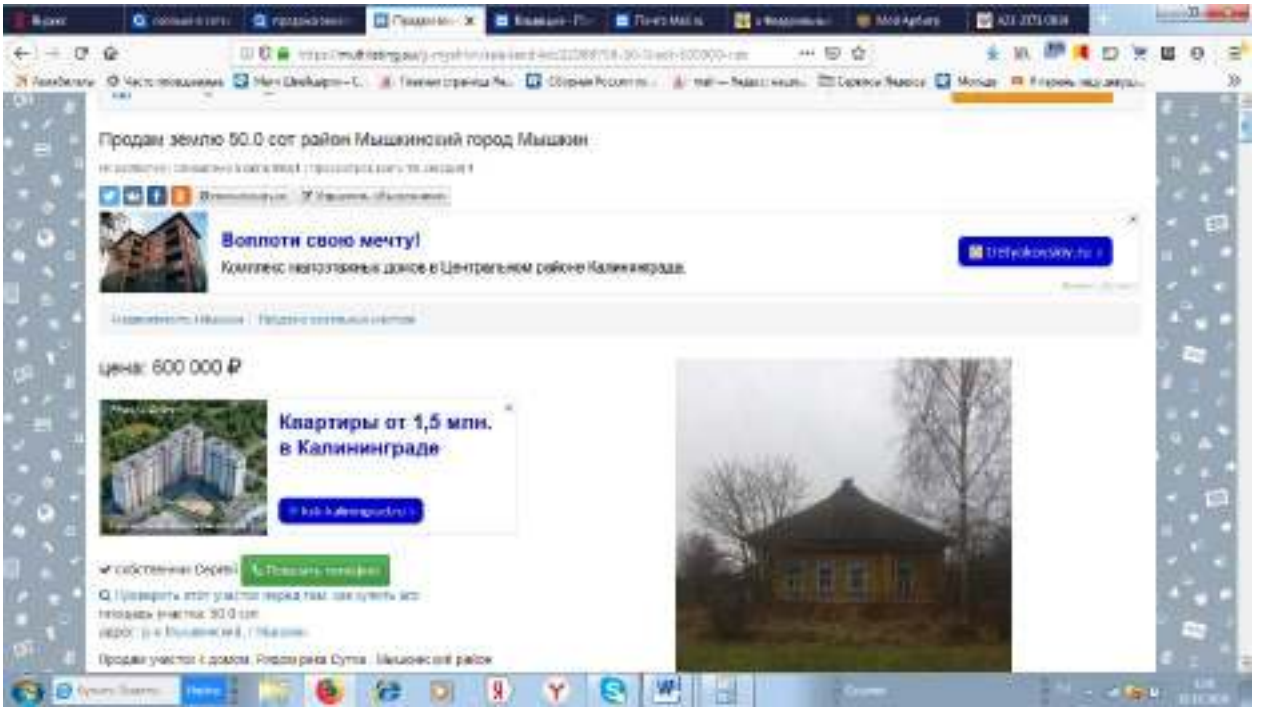
ПРИЛОЖЕНИЕ

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

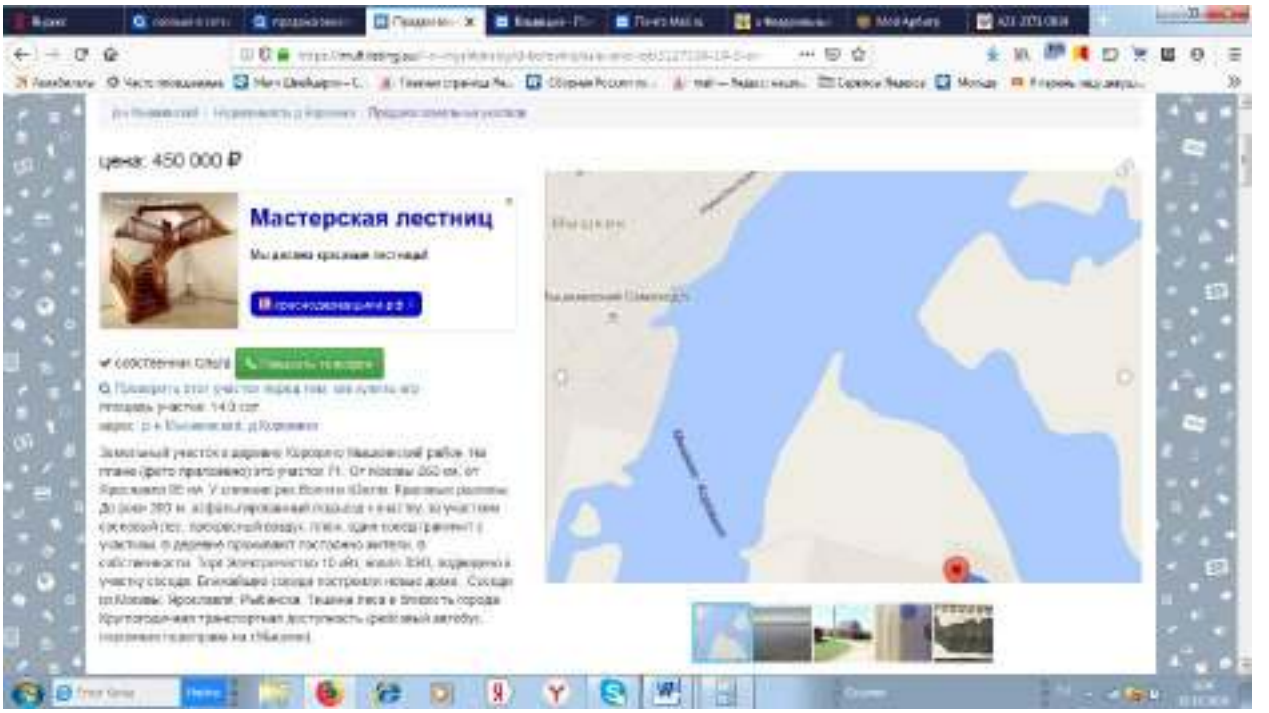
АНАЛОГИ

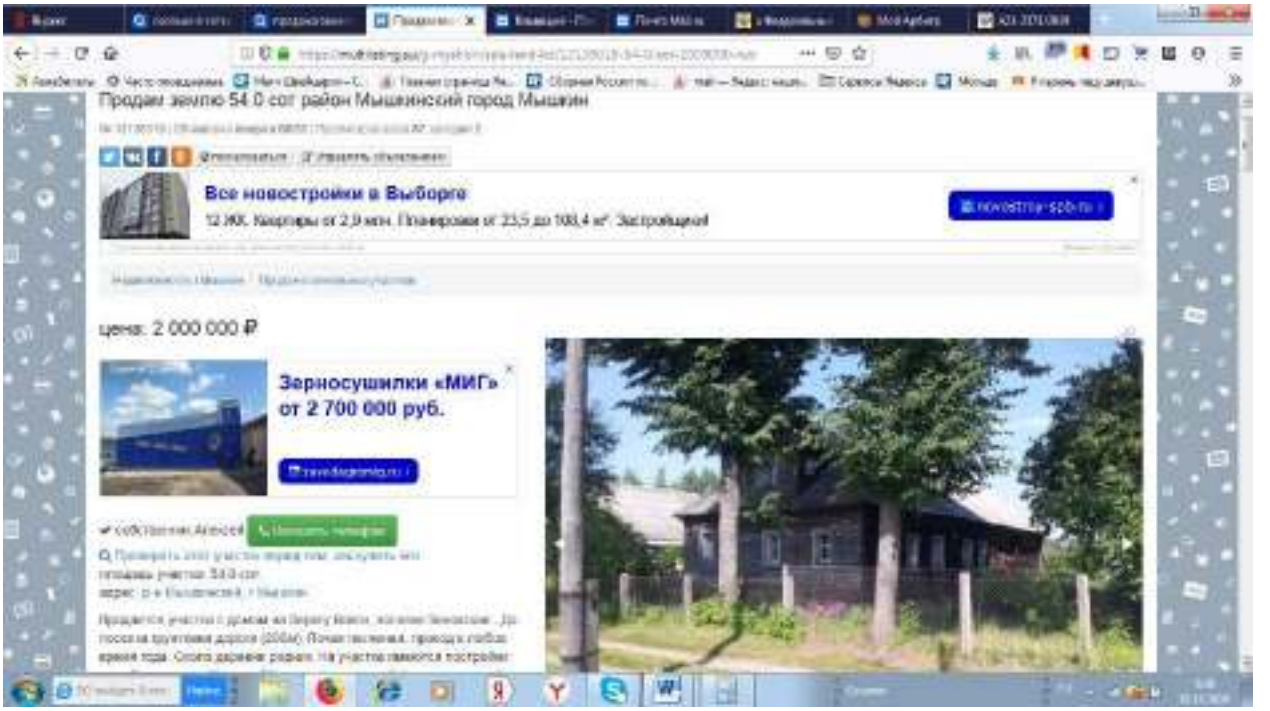




Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

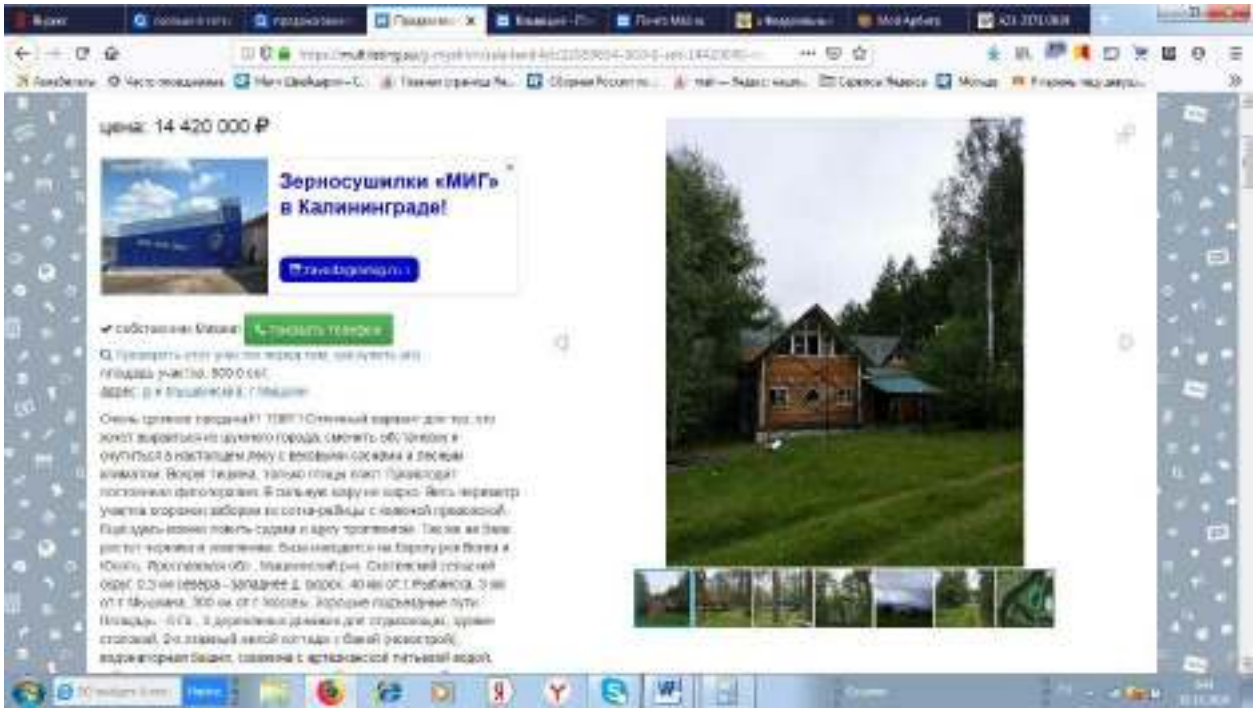
Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества





Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Коды
	Форма по ОКУД	0317001
Организация АО "Завод гидромеханизации" (ИНН 7610038660, 152916, Ярославская область, Рыбинский район, г. Рыбинск, ул. Суворова, д. 36)	по ОКПО	00110705
Структурное подразделение: ДОЦ "Орленок"		
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение	Номер	1-ИНВ
ненужное зачеркнуть	Дата	26.04.2019
	Дата начала инвентаризации	20.05.2019
	Дата окончания инвентаризации	01.07.2019
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
3	01.07.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Основные средства ______________________________

находящиеся в собственности организации

в собственности организации, на ответственном хранении, итем

Местонахождение ______________________________

Арендодатель ______________________________

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на " " ____________ 20 г.

2-я страница формы ИНВ-1

N по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Автоматическая пожарная сигнализация, система опов.					4432			1	316 289,84	1	316 289,84
2	Здание, нежилое здание (Административно-хозяйственный корпус), адрес: Ярославская (обл), Мышкинский (р-н), Коровино (д.), примерно в 670м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, кадастровый номер: 76:07:071501:176, площадь: 132, 1 кв. м					839			1	184 650,00	1	184 650,00
3	Акустическая система					3895			1	12 640,00	1	12 640,00
4	Акустическая система Вегта					4447			1	61 016,95	1	61 016,95
5	Артскважина (объект не зарегистрирован в Росреестре)					688			1	94 546,00	1	94 546,00
6	Вентилятор ВР132-30 №6 с эл.дв 11кВт					4410			0		1	51 355,93
7	Водонапорная башня (объект не зарегистрирован в Росреестре)					715			1	50 959,00	1	50 959,00
8	Газозащита наружных сетей					719			1	39 866,00	1	39 866,00
9	Дизельэлектростанция					3709			1	12 011,00	1	12 011,00
10	Дом ПДУ (объект не зарегистрирован в Росреестре)					1683			1	45 902,00	1	45 902,00
11	Дом сторожа (объект не зарегистрирован в Росреестре)					679			1	42 739,00	1	42 739,00
12	Душевая-прачечная (объект не зарегистрирован в Росреестре)					678			1	328 600,00	1	328 600,00
13	Здание, нежилое здание (Изолятор), адрес: Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино. Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:747, площадь: 82, 2 кв. м					668			1	185 102,00	1	185 102,00
14	Канализ. автоном. насос. ст. "Топаз-9"					4445			1	772 886,00	1	772 886,00
						Итого:			13	2 148 216,79	14	2 199 572,72

Всего на странице :

Количество порядковых номеров: Четырнадцать
(прописью)

Общее количество единиц фактически: Тринадцать
(прописью)

На сумму фактически: Два миллиона сто сорок восемь тысяч двести шестнадцать рублей 79 коп.

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

6-я страница формы ИНВ-1

N по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта	количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
43	Стол кухонный (раздача) 4180х600х600					4362			1	15 612,00	1	15 612,00
44	Столовая, Здание, нежилое здание, адрес: Ярославская область, р-н Мышкинский, с/о Охотинский, д Коровино. Примерно в 670 м по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Ярославская область, Мышкинский р-н, Охотинский сельский округ, д Коровино, кадастровый номер: 76:07:010101:749, площадь: 289, 5 кв. м					637			1	506 557,00	1	506 557,00
45	Телевизор ДЭУ-2056					3756			0	0	1	1 420,00
46	Телевизор ДЭУ-2056					3757			0	0	1	1 470,00
47	Туристический воздушный городок					4454			1	216 000,00	1	216 000,00
48	Усилитель мощности SA 600					3892			1	12 600,00	1	12 600,00
49	Хлораторная (объект не зарегистрирован в Росреестре)					717			1	38 257,00	1	38 257,00
50	Холодильная установка					1676			1	12 264,00	1	12 264,00
51	Шкаф жарочный					2002			1	26 375,00	1	26 375,00
52	Шкаф пекарный ШПЭСМ-3М					4417			1	44 900,00	1	44 900,00
53	Щит распределительный (пункт распределительный)					729			1	609 438,77	1	609 438,77
						Итого:			9	1 482 003,77	11	1 484 893,77
						Итого по описи:			48	6 014 943,37	53	6 174 584,30

Всего на странице :

Количество порядковых номеров: Одиннадцать
прописью

Общее количество единиц фактически: Девять
прописью

На сумму фактически: Один миллион четыреста восемьдесят две тысячи три рубля 77 коп
прописью

____ руб ____ коп

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Административно хозяйственный корпус

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/05**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/05**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера Е Административно хозяйственный корпус

Вид объекта здание
Год постройки 1972
Число этажей 1
Кроме того имеется —
Площадь здания 131,7 кв.м.
из нее а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений 2,60 м.
Назначение строения Административное
Использование Административное

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
Е	Основное строение	*Бревенчатые*	*36*	*305 765*
			Итого	*305 765*

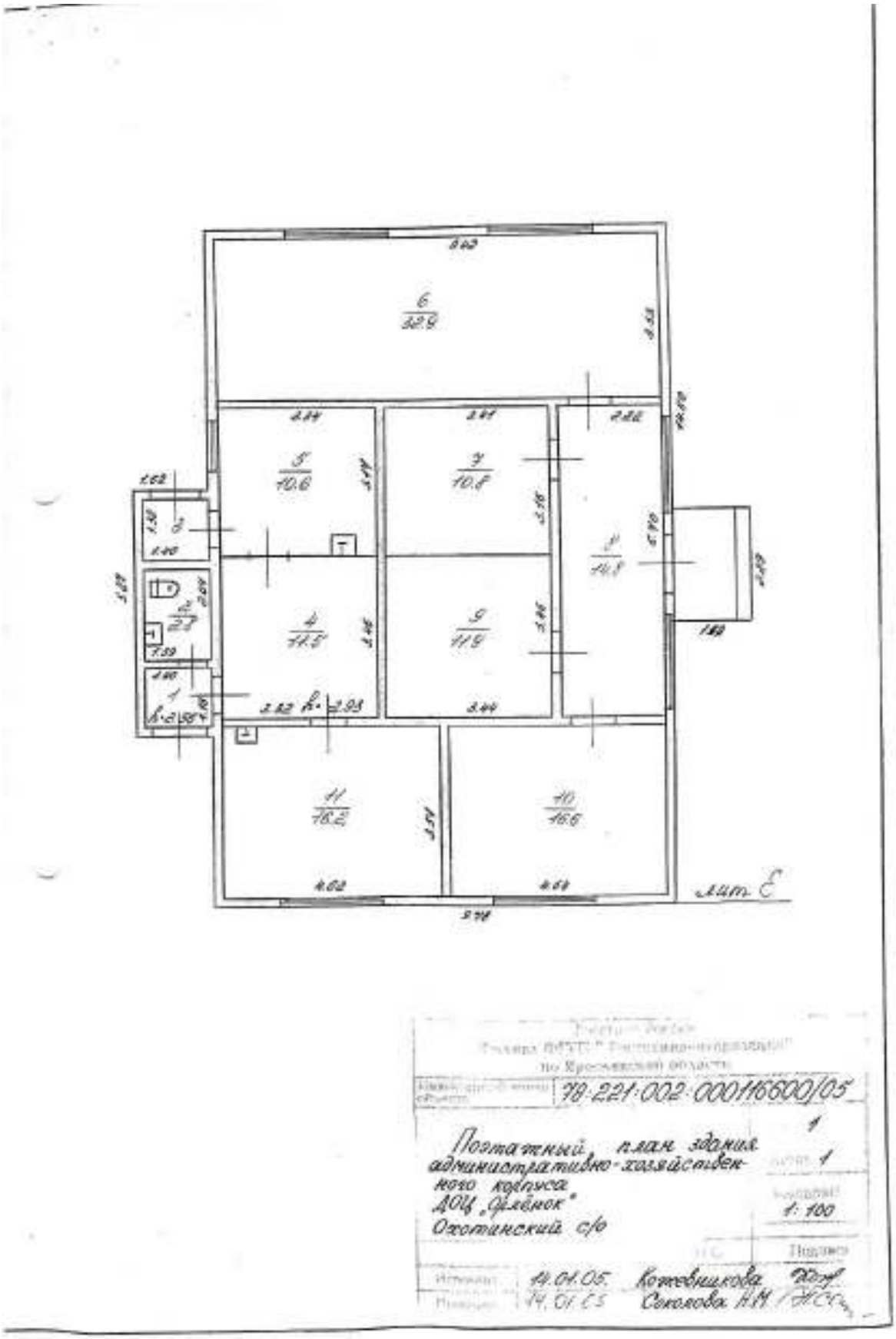
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 305 765
Триста пять тысяч семьсот шестьдесят пять рублей.

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): нет
Сведения о наличии запрещений или арестов: Сведений не имеется
Сведения о наличии перепланировок: нет

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил	(Подпись)	Хитрова О.С. (ФИО)	14.01.2005г. (дата)
Начальник Мышкинского отделения	(Подпись)	Соколова Н.М. (ФИО)	14.01.2005г. (дата)


6
32.9
5
10.6
3
10.8
2
11.3
4
11.5
9
11.9
1
11
16.2
10
16.6
лит Е
78:221:002:00016600/05
Поэтажный план здания административно-хозяйственного корпуса ДОЦ „Оленок" Охотинский с/о
1:100
14.01.05. Котовщикова
14.01.05 Соколова Н.М.

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Изолятор

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОП "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/03**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/03**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

I. Сведения о принадлежности

Правообладатель	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера В Изолятор

Вид объекта здание
Год постройки 1972
Число этажей 1
Кроме того имеется —
Площадь здания 82,9 кв.м.
из нее а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений 2,60 м.
Назначение строения Лечебно-санитарное
Использование По назначению

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
В	Основное строение	*Кирпичные*	*29*	*357 888*
			Итого	*357 888*

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 357 888
Триста пятьдесят семь тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): **нет**

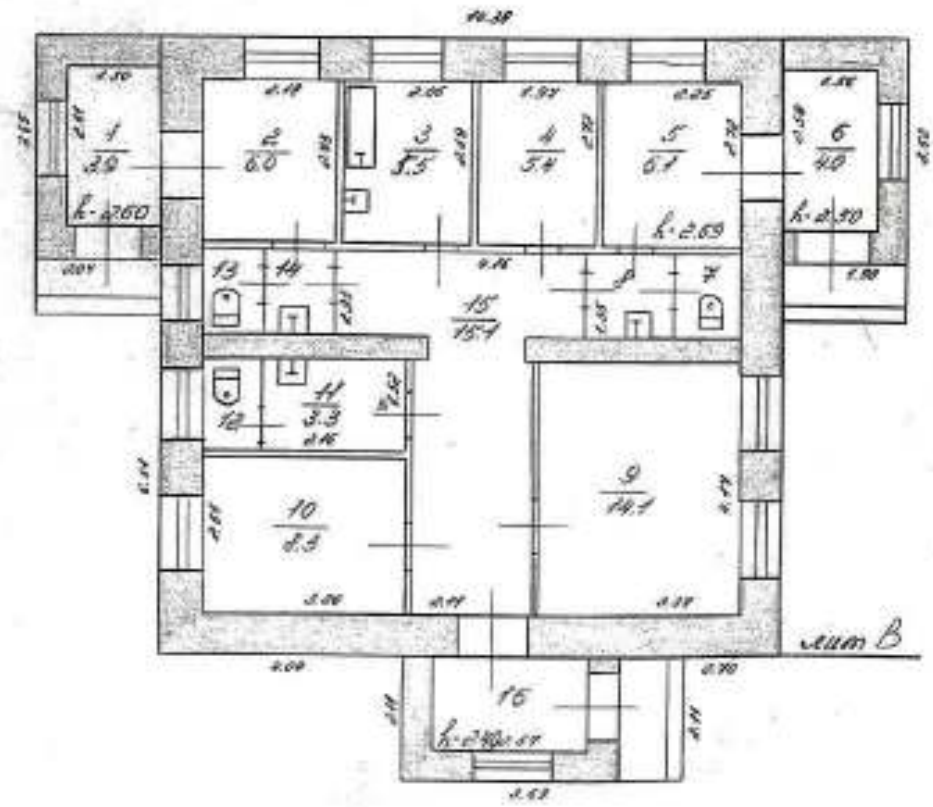
Сведения о наличии запрещений или арестов: **Сведений не имеется**

Сведения о наличии перепланировок: **нет**

Примечания : —
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил _____ (подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)

Начальник Мытищинского отделения _____ (подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)



Ростехинвентаризация
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
во Ярославской области

Инвентарный номер объекта	78:221:002:000116600/03
Поэтажный план здания арендатора ДОЦ "Орлёнок" Охотинский с/о	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

	Дата	Ф.И.О.	Подпись
Исполнил	14.04.05.	Котельникова	
Проверил	14.04.05	Соколова Н.М.	

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Котельная

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/07**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/07**

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид прав	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера 3 Котельная

Вид объекта здание
Год постройки 1972
Число этажей 1
Кроме того имеется —
Площадь здания 47,0 кв.м.
из нее а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений 4,53 м.
Назначение строения **Производственное**
Использование **Котельная**

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
3	Основное строение	*Кирпичные*	*33*	*90 118*
			Итого	***90 118***

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. **90 118**
Девяносто тысяч сто восемнадцать рублей.

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): **нет**

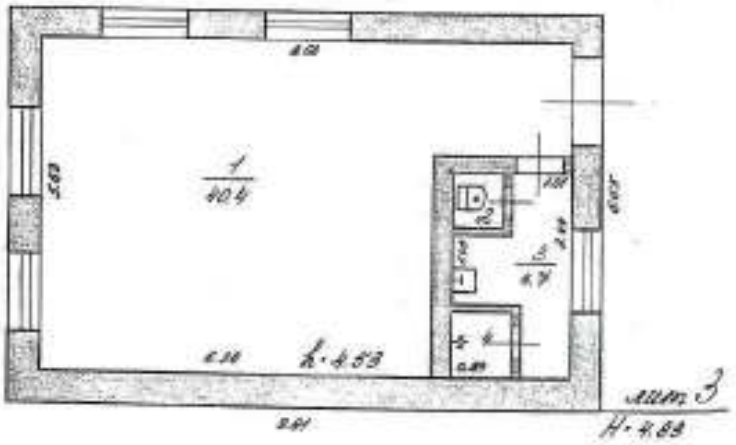
Сведения о наличии запрещений или арестов: **Сведений не имеется**

Сведения о наличии перепланировок: **нет**

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил (Подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)

Начальник Мышкинского отделения (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)



Госстрой России
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
по Ярославской области

Инвентарный номер объекта	78:221:002:000116600/07
Поэтажный план здания котельной ЛОЦ „Орлёнок" Охотинский с/о	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

	Дата	Ф.И.О.	Подпись
Исполнил	14.01.05	Кожевникова Н.А.	
Проверил	14.01.05	Соколова Н.М.	

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Общежитие

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/06**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/06**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
регистрации			

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

ера Ж Общежитие

объекта здание
постройки 1972
о этажей 1
е того имеется —
щадь здания 165,6 кв.м.
ве а) жилая —
внутренняя высота жилых помещений 3,01 м.
начение строения Жилое
ование Общежитие

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

тора	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
	Основное строение	*Бревенчатые*	38	*489 893*
			Итого	*489 893*

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 489 893
Четыреста восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто три рубля.

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): нет

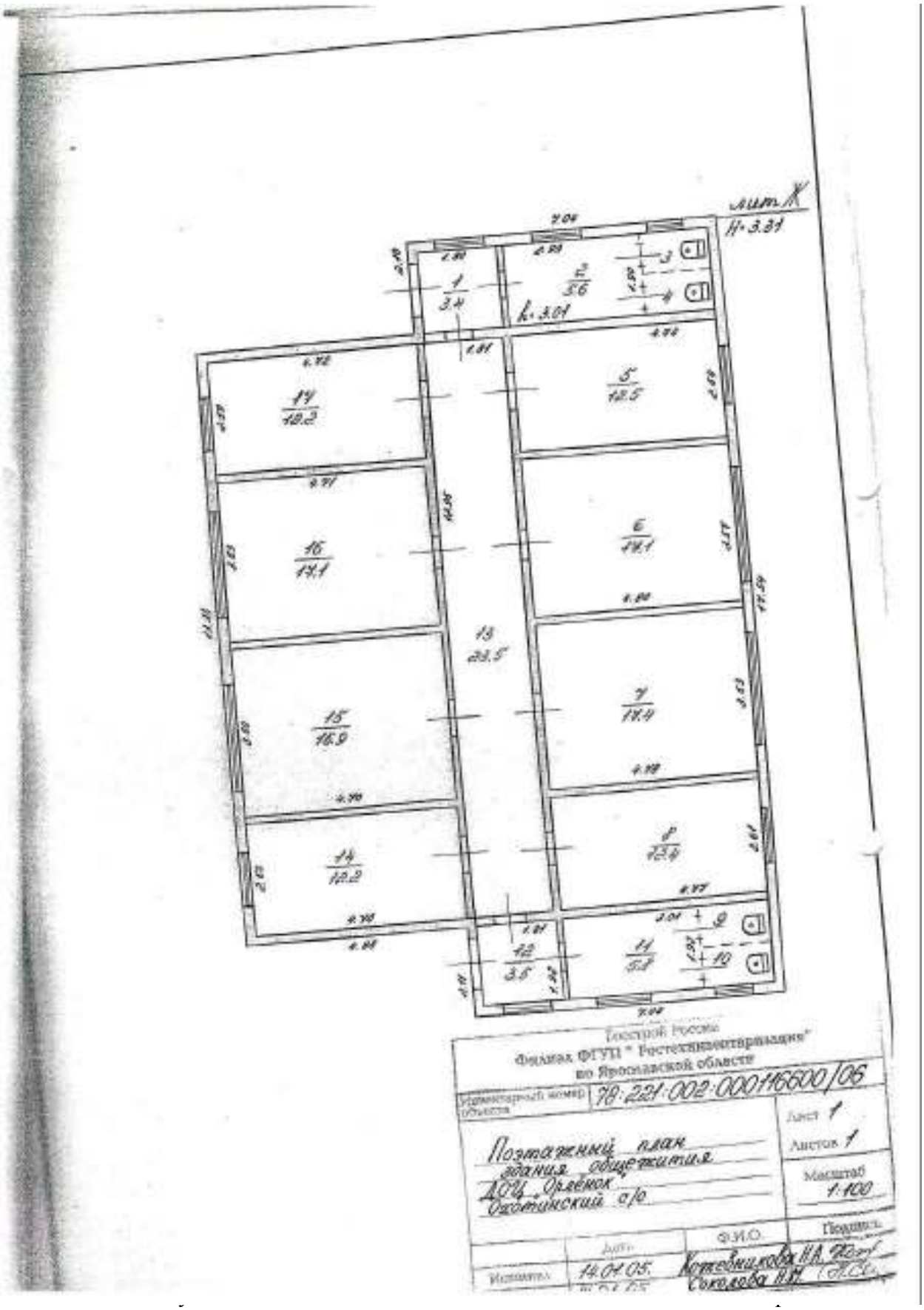
Сведения о наличии запрещений или арестов: Сведений не имеется

Сведения о наличии перепланировок: нет

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил (Подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)

Начальник Мышкинского отделения (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)


лит. Ж
Н=3.31
Госстрой России
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
по Ярославской области
Инвентарный номер объекта
78:221:002:000116600/06
Лист 1
Листов 1
Поэтажный план здания общежития ДОЦ "Орлёнок" Охотинский с/о
Масштаб 1:100
Ф.И.О.
Подпись
Дата
Исполнил
14.01.05.
Котельникова Н.А.
Соколова Н.М.

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Противопожарный водопровод

(наименование объекта)

Вид объекта: инженерные сети

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:005116600/73**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:511660/73**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера Г2 Противопожарный водопровод

Вид объекта **Инженерные сети**
Год постройки **1972**
Число этажей —
Кроме того имеется ----
Протяженность **477,46 п.м.**
из них а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений —
Назначение строения **Инженерные сети**
Использование **Инженерные сети**

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал конструкции	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
Г2	Основное сооружение	Сталь	*94*	*15 362*
			Итого	*15 362*

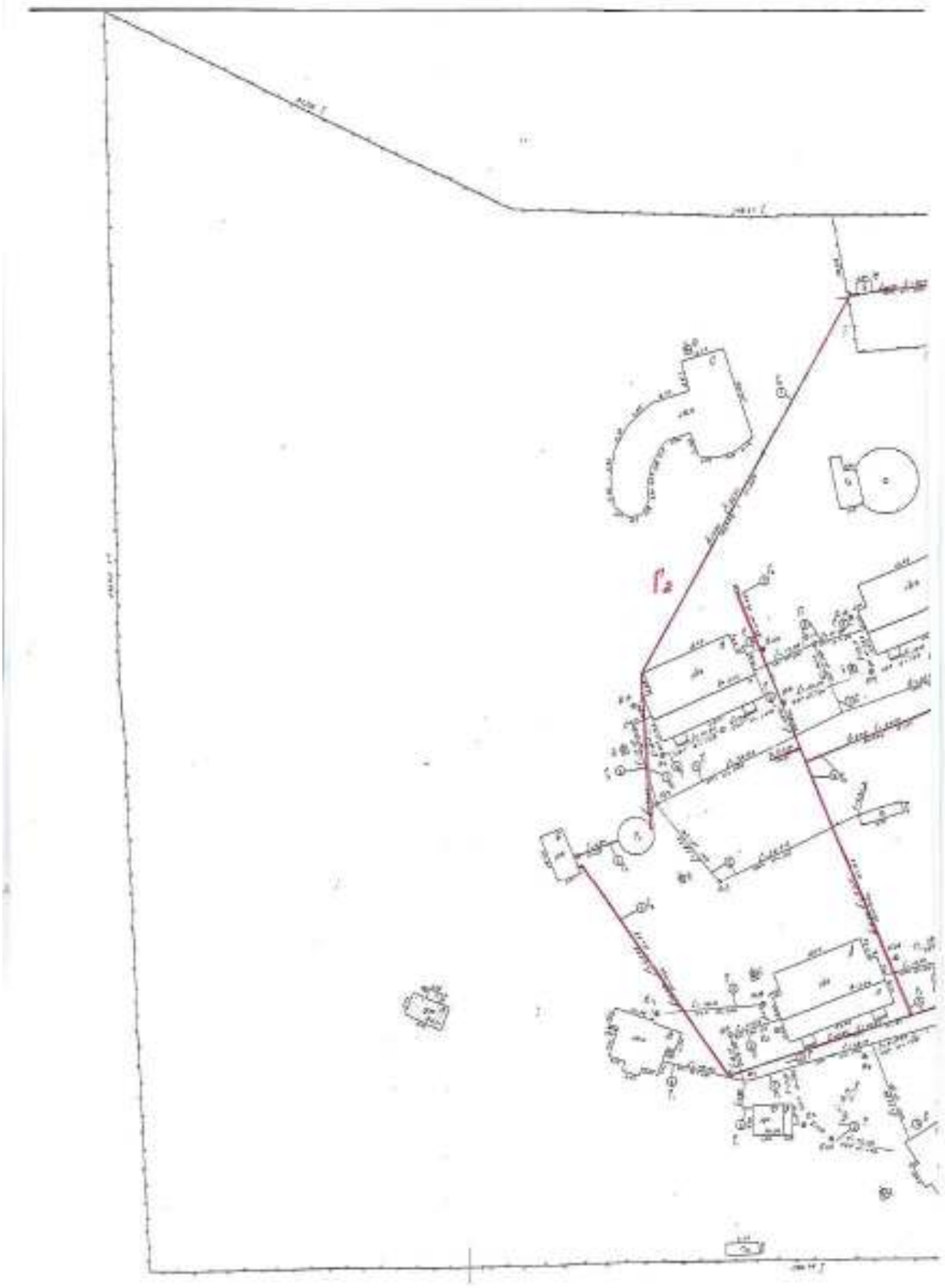
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **2005** г. **15 362**
Пятнадцать тысяч триста шестьдесят два рубля.

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): **нет**
Сведения о наличии запрещений или арестов: **Сведений не имеется**
Сведения о наличии перепланировок: **нет**

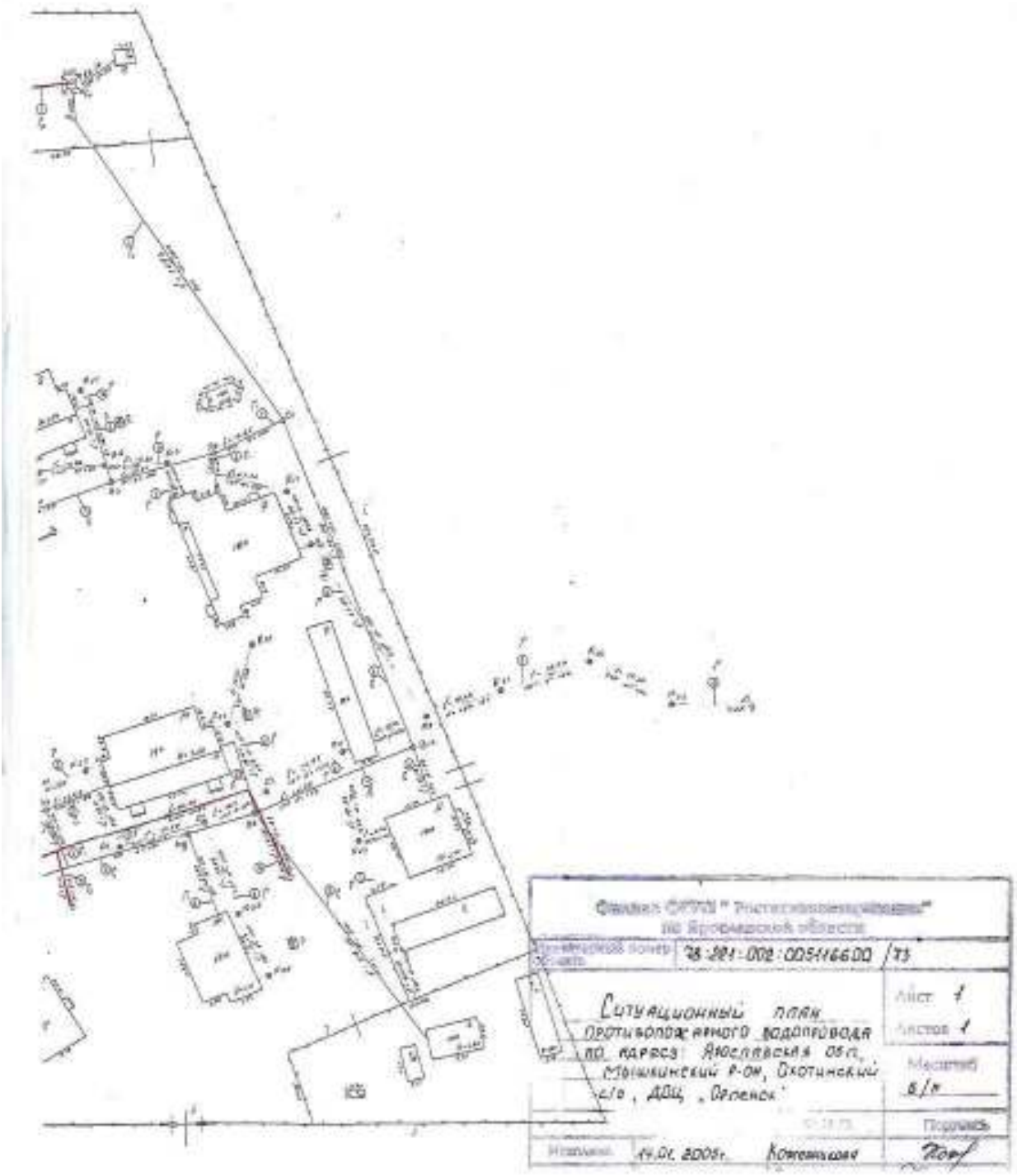
Примечания : ----
Приложение: планы на 1 листах.

Исполнил _____ (Подпись) Хидрова О.С. (ФИО) 14.01.2016г. (дата)
Начальник Мышкинского отделения _____ (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2016г. (дата)



Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Септик для очистки воды

(наименование объекта)

Вид объекта: Сооружение

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/84**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/84**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера Г13 Септик для очистки воды

Вид объекта **сооружение**
Год постройки **1972**
Число этажей –
Кроме того имеется —
Объем **93 м3**
из нее а) жилая —
Ср. внутренняя высота —
Назначение строения **Производственное**
Использование **Производственное**

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал конструкция	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
Г13	Основное строение	*Бетонное*	*45*	*52 203*
			Итого	*52 203*

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **2005** г. **52 203**
Пятьдесят две тысячи двести три рубля

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): **нет**

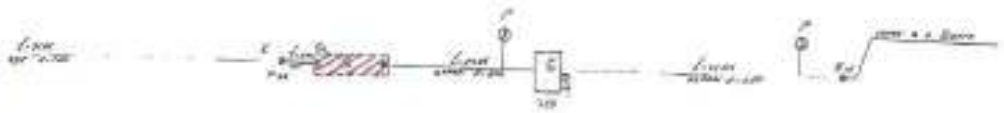
Сведения о наличии запрещений или арестов: **Сведений не имеется**

Сведения о наличии перепланировок: **нет**

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил (Подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)

Начальник Мышкинского отделения (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Инвентарный номер объекта	78:221:002:0001165.00/64

Ситуационный план — 2

Септик для очистки воды — 2

по адресу: Ярославская обл. Мышкинский р-он, Окотинский с/о, д.Ольгинск — б/н

	Дата	Ф.И.О.	Подпись
Исполнил	19.01.2005г.	Кожевникова	
Проверил	19.01.2005г.	Сорокова	

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Спальный корпус *№ 2*

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/12**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/12**

12 -

13 - 3 корпус

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

Стр. 3

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера Н Спальный корпус

Вид объекта здание
Год постройки 1972
Число этажей 1
Кроме того имеется —
Площадь здания 193,2 кв.м.
из нее а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений 3,14 м.
Назначение строения **Лечебно-санитарное**
Использование **Спальный корпус**

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
Н	Основное строение	*Брусчатые*	*38*	*593 019*
н	Веранда	*Тесовые*	*40*	*188 799*
			Итого	*781 818*

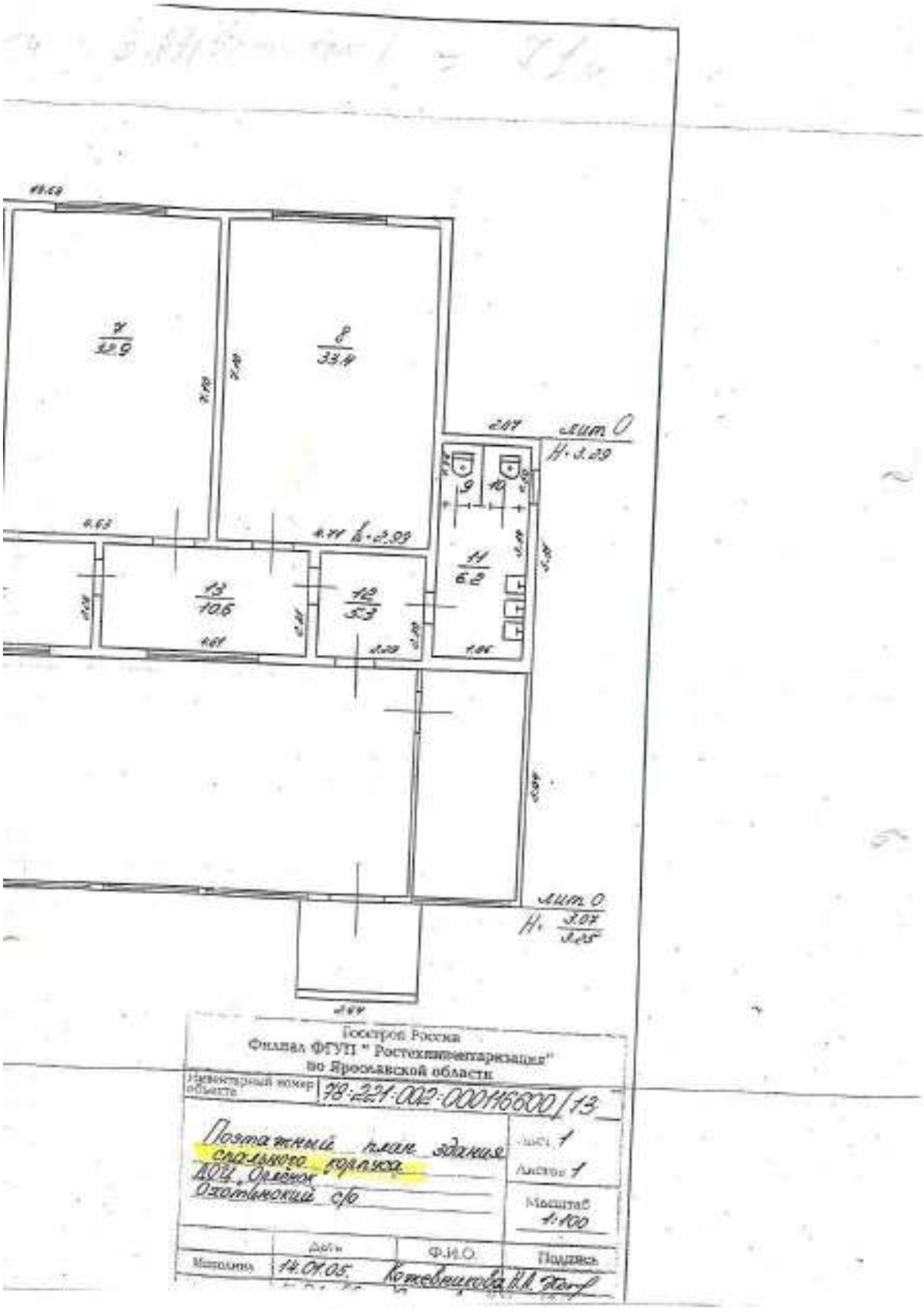
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 781 818
Семьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот восемнадцать рублей.

Особые отметки

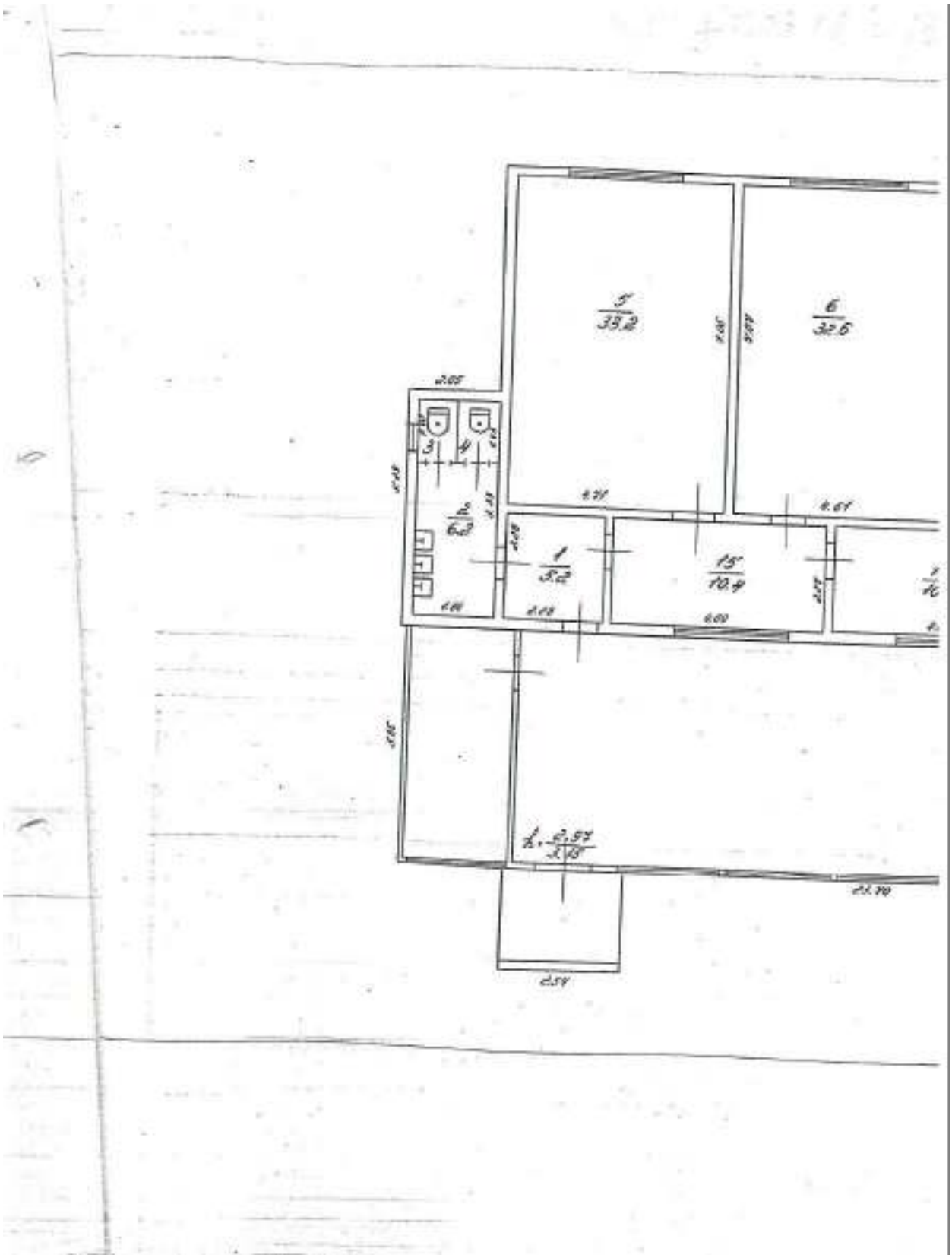
Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): нет
Сведения о наличии запрещений или арестов: **Сведений не имеется**
Сведения о наличии перепланировок: нет

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил _____ (Подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)
Начальник Мышкинского отделения _____ (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)



Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Спальный корпус № 3

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/13**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/13**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Нет регистрации

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера О Спальный корпус

Вид объекта здание
Год постройки 1972
Число этажей 1
Кроме того имеется —
Площадь здания 191,6 кв.м.
в том числе а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений 2,90 м.
Назначение строения Лечебно-санаторное
Использование Спальный корпус

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
О	Основное строение	*Брусчатые*	*38*	*575 412*
о	Веранда	*Тесовые*	*40*	*188 958*
			Итого	*763 370*

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 763 370
Семьсот шестьдесят три тысячи триста семьдесят рублей.

Особые отметки

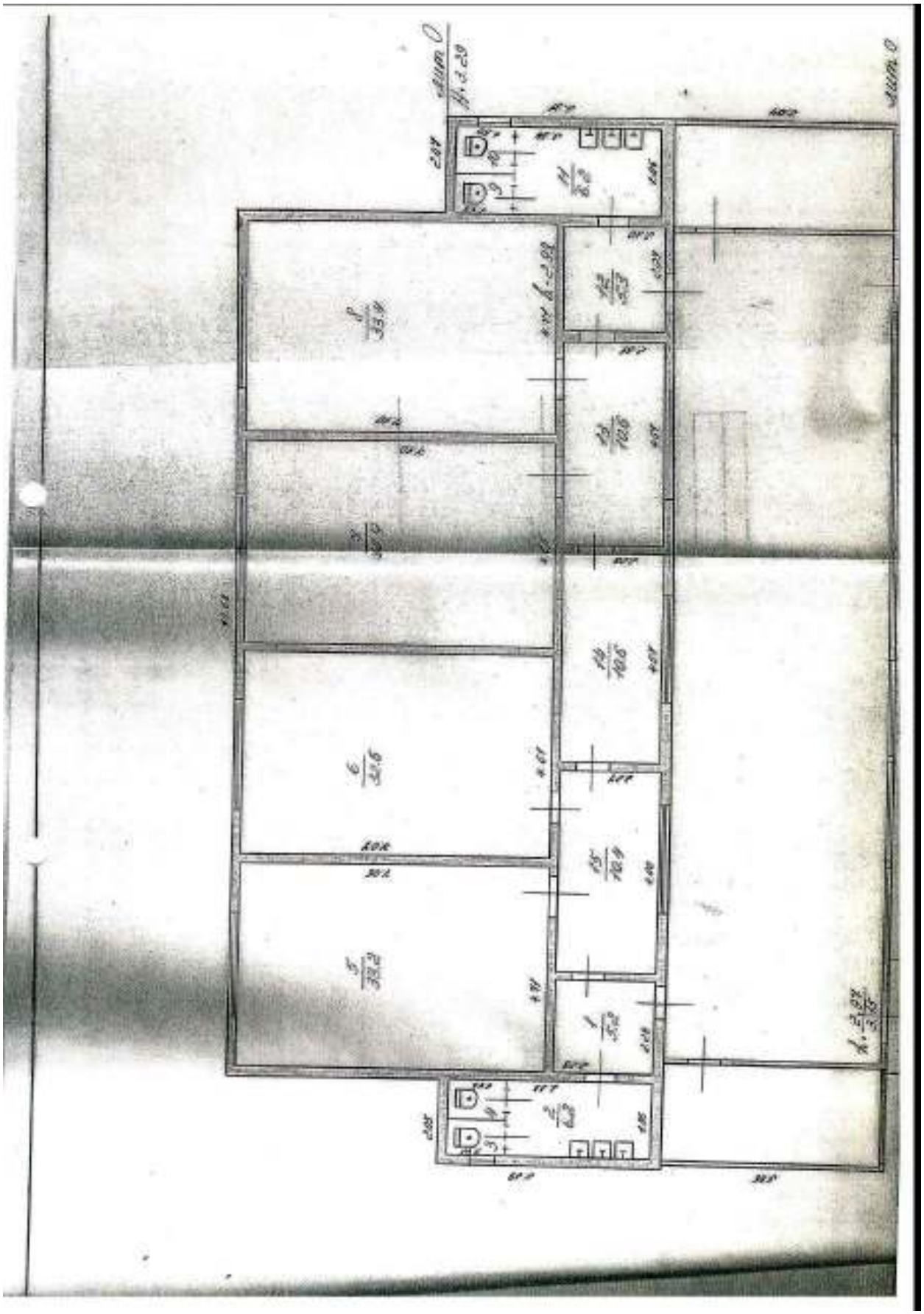
Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): нет
Сведения о наличии запрещений или арестов: Сведений не имеется
Сведения о наличии перепланировок: нет

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил (Подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)
Начальник Мышкинского отделения (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Спальный корпус

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/11**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/11**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Правообладатели	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера М Спальный корпус

Вид объекта **здание**
Год постройки **1972**
Число этажей **1**
Кроме того имеется ----
Площадь здания **184,3 кв.м.**
в том числе а) жилая —
Ср. внутренняя высота жилых помещений **2,92 м.**
Назначение строения **Лечебно-санитарное**
Использование **Спальный корпус**

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
М	Основное строение	*Брусчатые*	*38*	*560 207*
м	Веранда	*Тесовые*	*40*	*188 641*
			Итого	*748 848*

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **2005** г. **748 848**
Семьсот сорок восемь тысяч восемьсот сорок восемь рублей.

Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): **нет**

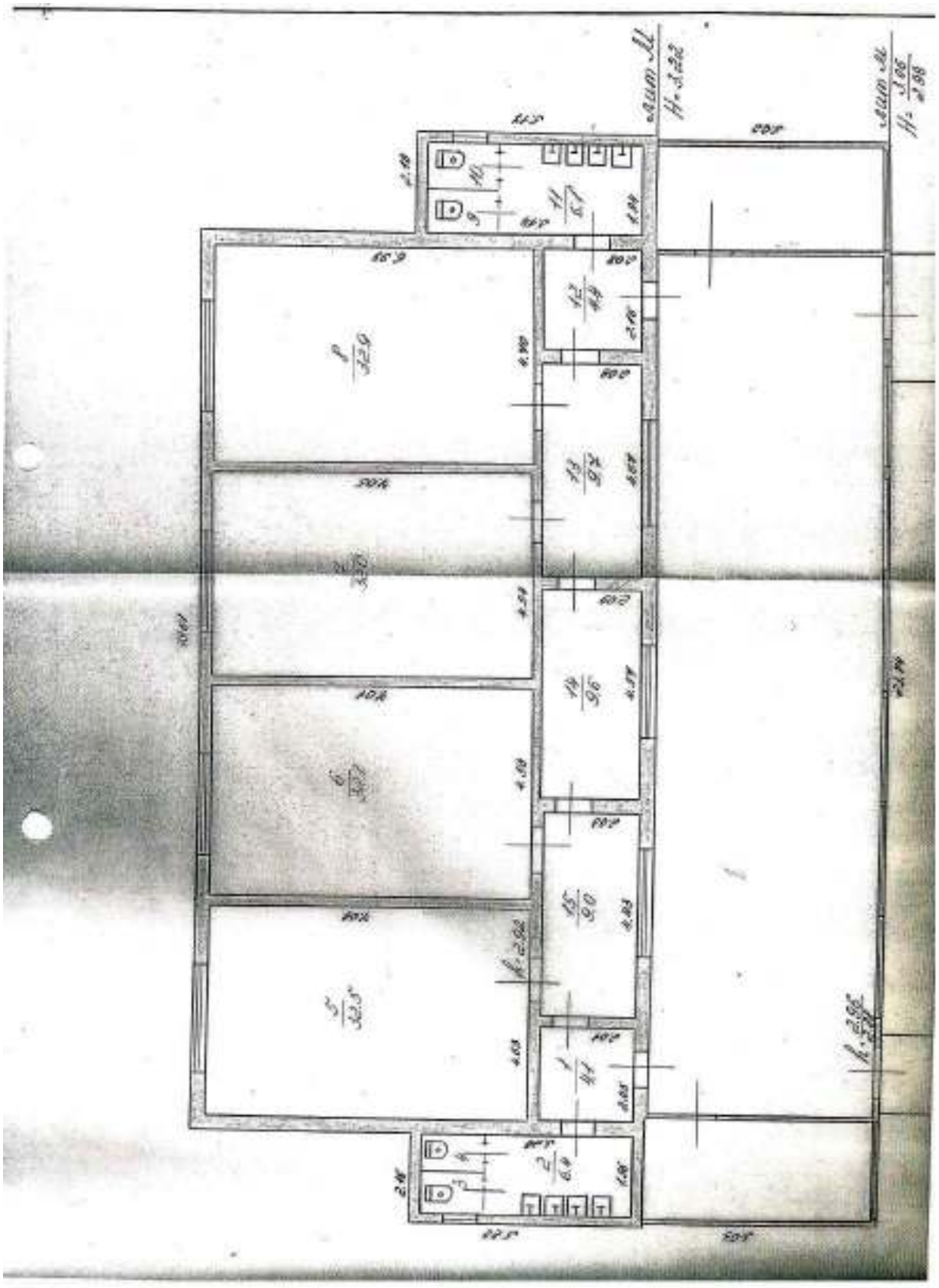
Сведения о наличии запрещений или арестов: **Сведений не имеется**

Сведения о наличии перепланировок: **нет**

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Составил _____ (Подпись) Хитрова О.С. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)

Начальник Мышкинского отделения _____ (Подпись) Соколова Н.М. (ФИО) 14.01.2005г. (дата)



Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Российская Федерация

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Ярославской области

Мышкинское отделение

Ярославская область

г. Мышкин

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Столовая

(наименование объекта)

Вид объекта: Здание

Адрес (местоположение):

Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о , ДОЦ "Орленок "

Инвентарный номер	**78:221:002:000116600/15**
Кадастровый номер	**76:07:07 47 01:0002:011660/15**

Составлен по состоянию на: ***21 декабря 2004г.***

(указывается дата обследования объекта учета)

Стр.

I. Сведения о принадлежности

Правообладатель	Вид права	Доля в праве	Документы основания
1	2	3	4
Нет регистрации			

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания

Литера Р Столовая

Вид объекта здание
Год постройки 1974
Число этажей 1
Кроме того имеется ---
Площадь здания 291,4 кв.м.
из нее а) жилая ---
Ср. внутренняя высота жилых помещений 3,50 м.
Назначение строения Предприятие общественного питания
Использование Столовая

III. Описание, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал стен	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2		3	4
Р	Основное строение	*Кирпичные*	*36*	*711 957*
р	Тамбур	*Деревянные стойки с барьером*	*40*	*11 442*
			Итого	*723 399*

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 723 399
Семьсот двадцать три тысячи триста девяносто девять рублей.

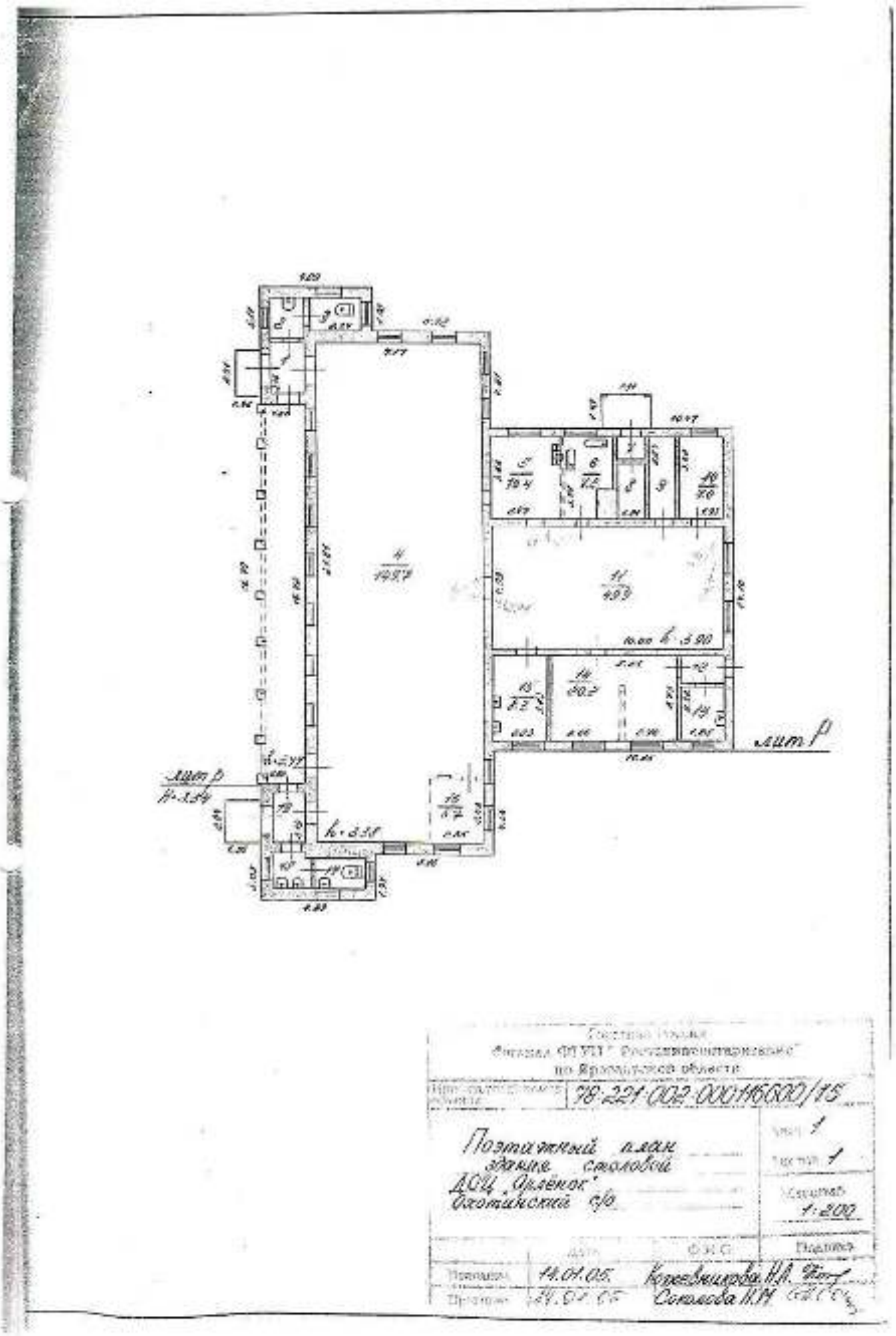
Особые отметки

Объект культурного наследия (памятник архитектуры, истории, культуры): нет
Сведения о наличии запрещений или арестов: Сведений не имеется
Сведения о наличии перепланировок: нет

Примечания : ----
Приложение: планы на 2 листах.

Исполнил _____ Хитрова О.С. 14.01.2005г
(Подпись) (ФИО) (Дата)

Начальник Мышкинского отделения _____ Соколова Н.М. 14.01.2005г
(Подпись) (ФИО) (Дата)


78-221-002-000116000/15
Поэтажный план
здание столовой
ДОЦ „Орлёнок"
Охотинский с/о
1:200
14.01.05

Д О Г О В О Р №1085

аренды земельного участка

г. Мышкин Ярославской области, двадцать восьмое марта две тысячи седьмого года.

На основании Постановления Главы Мышкинского муниципального района от 28.03.2007г № 226 «О предоставлении земельного участка в аренду ОАО "Завод гидромеханизации".

Комитет по управлению имуществом администрации Мышкинского муниципального района в лице председателя Шабанова Николая Алексеевича, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного распоряжением Главы Мышкинского муниципального района от 04.04.2006г. №147, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, и Открытое акционерное общество "Завод гидромеханизации", в лице генерального директора Ипатова Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, именуемые в дальнейшем **«Стороны»** заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земли особо охраняемых территорий и объектов, с кадастровым №76:07:074701:0002, находящийся по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о (далее - Участок), **для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок",** в границах указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью, общей площадью **58200** квадратных метров.

1.2. Арендодатель гарантирует, что указанный Участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен.

1.3. Передача земельного участка, указанного п.1.1. настоящего договора производится по акту приема-передачи, который подписывается обеими сторонами и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 (сорок девять) лет с 28.03.2007г. по 27.03.2056г.

2.2. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ярославской области

3.Арендная плата и условия оплаты.

3.1. Пользование земельным участком является платным. **Размер годовой арендной платы, вносимой арендатором составляет 133077.21 рублей (Сто тридцать три тысячи семьдесят семь рублей 21 копейка).Размер арендной платы вносимой Арендатором в 2007г составляет 101266,28 рублей (Сто одна тысяча двести шестьдесят шесть рублей 28 копеек) и указан в приложении 2, которое является неотъемлемой частью Договора, без которого он недействителен.**

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально до 20 числа первого месяца текущего квартала на Р\счет 40101810700000100100 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области БИК 047888001, Код ОКАТО 78221830000, КПП 761901001, Код БК 60011105011100000120 "Арендная плата за землю в границах поселений", получатель Управление ФК МФ РФ по Ярославской области (Администрация Мышкинского МР) ИНН 7619000552.

Внесение первого взноса производится не позднее чем через два месяца с момента регистрации Договора, а далее по срокам, указанным в расчете.

Арендатор обязан предоставить в Комитет по управлению имуществом Мышкинского муниципального района платежный документ, подтверждающий оплату арендной платы.

3.3. Размер арендной платы изменяется не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки арендной платы на основании решений Собрания депутатов Мышкинского муниципального района. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомлений об изменении арендной платы и расчетов к ним предоставляемых Арендодателем Арендатору

3.4. Неиспользование земельного участка Арендатором в соответствии с его разрешенным использованием не может служить основанием для невнесения арендной платы.

4.Права и обязанности Сторон.

4.1. ***Арендодатель имеет право:***

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем двух раз подряд по истечении срока платежа указанного в настоящем Договоре.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. ***Арендодатель обязан:***

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный Участок по акту приема-передачи, а по окончании срока аренды принять земельный участок.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении юридического адреса и номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных п.3.2

4.3. ***Арендатор имеет право:***

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. При условии уведомления Арендодателя передавать арендные права в залог, третьим лицам или вносить в качестве вклада (доли) в уставной (складочный) капитал (п.9 ст.22 ЗК)

4.4. ***Арендатор обязан:***

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ярославской области

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении. После прекращения действия Договора обязан вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течении 10 дней.

4.4.7. Своевременно за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные Законодательством Российской Федерации.

5.Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством Российской Федерации.

6.Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ярославской области.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

7.Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.Особые условия Договора.

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2.Настоящий Договор составлен в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной регистрационной службы по Ярославской области.

9.Реквизиты сторон.

Арендодатель: Администрация Мышкинского муниципального района,
152830, Ярославская область, г.Мышкин, пл.Успенская, 4.
Арендатор: Открытое акционерное общество "Завод гидромеханизации",
152916 Ярославская область, г.Рыбинск, ул. Суворова, д.1а

10. Подписи сторон.

Арендодатель:
председатель комитета по управлению имуществом
_____ Шабанов Николай Алексеевич

Арендатор:
генеральный директор ОАО "Завод гидромеханизации"
_____ Ипатов Александр Евгеньевич

Приложения к Договору:
1. Акт приема-передачи.
2. Расчет арендной платы.
3. Кадастровая карта (план).

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер регистрационного округа 76
Произведена государственная регистрация аренды
Дата регистрации 25.09.2009
Номер регистрации 76-76-01/014/2009-153
Крылов В.А.

Приложение №1 к договору аренды
земельного участка от 28.03.2007 г.
№ 1085

АКТ
Приема - передачи земельного участка

г. Мышкин **28.03.2007 года**

Мы, нижеподписавшиеся:

Арендодатель:
Председатель Комитета по управлению имуществом администрации Мышкинского МР **Шабанов Николай Алексеевич** передал

Арендатор:
Генеральный директор Открытого акционерного общества "Завод гидромеханизации" Ипатов Александр Евгеньевич принял:
земельный участок по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о, общей площадью 58200 квадратных метров для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"

Общее состояние:
Предоставляемый в аренду земельный участок находится в состоянии, пригодном к использованию по целевому назначению в соответствии с условиями Договора.
Претензий по состоянию земельного участка - не имеется.
Недостатки во время осмотра земельных участков - не обнаружены.
Недостатки земельного участка (в случае их обнаружения при осмотре) - нет.

Примечание: При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в состоянии, пригодном для дальнейшего использования.

ПОДПИСИ:

От Арендодателя _____ Шабанов Николай Алексеевич

От Арендатора _____ Ипатов Александр Евгеньевич

Приложение №2 к договору аренды
земельного участка № 1085
от 28.03.2007

РАСЧЕТ
ежегодной арендной платы за пользование земельным участком

Наименование арендатора: Открытое акционерное общество "Завод гидромеханизации"
Адрес земельного участка: Ярославская область, Мышкинский район, Охотинский с/о
Целевое назначение: для эксплуатации детского оздоровительного центра "Орленок"
Кадастровый № земельного участка:76:07:074701:0002
На 2007 год

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1. Площадь земельного участка	кв.м	58200
2. Кадастровая стоимость	руб/кв.м	65.33
3. Коффициент целевого использования		0.035
4. Сумма арендной платы на 2007г.:	руб.	101266,28
5. в том числе по срокам оплаты на 20.07.2007г на 20.10.2007г	 руб. руб.	 50633,14 50633,14

Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет № 40101810700000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области, БИК 047888001, получатель: УФК МФ РФ по Ярославской области (Администрация Мышкинского МР), ИНН 7619000552, код платежа 60011105011100000120 код ОКАТО 78221830000, КПП 761901001.

Арендодатель

Председатель комитета по управлению Имуществом Администрации Мышкинского МР

И.А.Шабанов

Арендатор

Генеральный директор ОАО «Завод гидромеханизации»

А. Е. Ипатов

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Форма № Р 6 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

КУРИКОВА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Администрация Московского района г.Калининграда
(наименование регистрирующего органа)

" 06 " (число) " февраля " (месяц (прописью)) " 2003 " (год) № 9949

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя 3 0 4 3 9 0 6 3 2 1 0 0 2 9 6

Дата внесения записи " 16 " (число) " ноября " (месяц (прописью)) " 2004 " (год)

Межрайонная инспекция МНС России №9 по г. Калининграду
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Руководитель МРИ МНС России №9 по г.Калининграду

А.В.Уфимцев
(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

серия 39 № 000812823

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

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

физическому лицу **КУРИКОВА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА**
(фамилия, имя, отчество)

пол **Женский**

дата рождения **03.11.1977**
(число, месяц, год)

место рождения **КАЛИНИНГРАД Г**
(указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)

в подтверждает постановку физического лица на учет **10.02.2003**
(число, месяц, год постановки на учет)

в Инспекции МНС России

по Московскому району г.Калининграда **3907**

Идентификационный номер налогоплательщика (**ИНН**): **3905002805538**

Дата выдачи Свидетельства **10.02.2003**
(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место жительства на территорию, подведомственную другому налоговому органу, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

И.О. руководителя налогового органа Счастливенко Г.М.
(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 39 № 000264551

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

СМАО

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

15 декабря 2010
Дата включения в реестр

3234
№ согласно реестру

Курикова Елена Геннадьевна

паспорт 2703 767653 выдан ОВД Московского района г. Калининграда 06.09.2003,
код подразделения 392-003, зарегистрирован: г. Калининград, ул. Волочаевская, д. 29

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» **Ю.В. Усова**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
ПП-I № 094838

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016867-1 «05» апреля 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мусатовой Елене Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «05» апреля 2019 г. № 117

Директор А.С. Бумкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «05» апреля 2022 г.

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС **№ 19670В4000106** **INSURANCE POLICY**

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «10» ИЮНЯ 2019 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2, ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): **ОЦЕНЩИК – МУСАТОВА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА**

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
300 000 (Триста тысяч) рублей	**Не установлена**	**0,4 %**	**1500 (Одна тысяча пятьсот) рублей**
Лимит ответственности по одному страховому случаю			Не установлен

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса:	**с « 11 » Июня 2019 г. по « 10 » Июня 2020 г.** Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с **00 часов «11» Июня 2019 г.** при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ √ наличным платежом √ единовременно

Страховая премия уплачена Страхователем « 10 » июня 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, упомянутым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК _____ / Кузьмин Е.Х. / М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ _____ / Мусатова Е.Г. /

Место выдачи Страхового полиса: Ростов-на-Дону *Дата выдачи Страхового полиса: "10" Июня 2019 г.*

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Курикова
Елена Геннадьевна
гражданка России

родился(лась) 03, ноября 1977 г.
город Глубокое
Витебская область

переменил(а) фамилию, имя, отчество на Мусатова
Елена
Александровна

о чем 2018 года февраля месяца 07 числа
составлена запись акта о перемене имени № 19
Место государственной регистрации Межрайонный отдел ЗАГС №3
управления ЗАГС администрации городского округа "Город
Калининград"

Дата выдачи 07, февраля 2018 г.

М.П. Руководитель органа, выдавшего акты гражданского состояния Т.Ю. Грудева

I-РЕ № 512401

Оценщик Мусатова Е.А. №03-09/19 от 08 октября 2019г.

Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества