

**Арбитражный управляющий
Ли Мария Вячеславовна**

[ПАУ ЦФО - Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»](#)

ИНН 616185659809 Регистрационный номер в СРО 592

Тел.: +7 (919) 105-93-72

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №1

**Определение рыночной стоимости земельного участка, с кадастровым номером 43:40:170160:135,
расположенный по адресу: обл. Кировская г. Киров сдт Мичуринец, Площадь: 250кв.м., Виды
разрешенного использования объекта недвижимости: для коллективного садоводства, принадлежащего
должнику Кимбар Л.А.**

Процедура реализации имущества гражданина
введена Решением Арбитражного суда Кировской области
от 27.03.2024 г. по делу №А28-16509/2023

Москва 2024 г.

Общая информация

Оценка объекта производилась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)", Приказом Министерство экономического развития Российской Федерации от 10 декабря 2009 г. N 517 «Об утверждении единой программы подготовки арбитражных управляющих».

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Краткие сведения о Должнике:

ФИО: Кимбар Людмила Алексеевна

ИНН 431207792450

СНИЛС 196-643-314 04

Адрес: 610045, Россия, Кировская область, г. Киров, ул. Ульяновская, д. 21, кв. 36

Арбитражный суд, в производстве которого находится дело: Арбитражный суд Кировской области

Номер дела о банкротстве: №А28-16509/2023

Основания для проведения Оценки объектов

Основанием для проведения оценки служит п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О несостоятельности (банкротстве)" о необходимости проведения оценки имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом. Оценка проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество;

- Земельный участок, с кадастровым номером 43:40:170160:135, расположенный по адресу: обл. Кировская г. Киров сдт Мичуринец, Площадь: 250кв.м., Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для коллективного садоводства.

В таблице ниже представлена краткая информация об объектах оценки.

Состав Объектов оценки.

| н/п | Наименование | Площадь, кв. м | Кадастровый номер | Кадастровая стоимость в руб. на дату оценки. | Вид существующего права | Документы |
|-----|-------------------|----------------|-------------------|--|-------------------------|---|
| 1 | Земельный участок | 250 кв. м. | 43:40:170160:135 | 76 177,94 | Право собственности | Договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.03.2012. |

1. Сведения о лице, проводившем оценку

Исполнителем оценки является арбитражный управляющий, утвержденный на основании Решения Арбитражного суда Кировской области от 27.03.2024 г. по делу №А28-16509/2023

Сведения о лице, проводившем оценку

| | |
|--|--|
| ФИО арбитражного управляющего | Ли Мария Вячеславовна |
| Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий | Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального Федерального округа» |
| Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих | 20 декабря 2002 года, № 002. |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего | ООО "Страховой Дом "БСД" |
| Номер договора страхования, дата его заключения и срок | ОАУ №6856/700/24 от 08.02.2024, действителен |

| | |
|--|---|
| действия | с 09.02.2024 г. по 08.02.2025 г. |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков | Дополнительное страхование не требуется |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему | 109341, г. Москва а/я 45 эл. почта: mvl.arbitr@gmail.com тел.: +7 919 105 93 72 |

2. Краткое изложение содержания проведенных работ:

- 1) Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
- 2) Запрос документов для проведения оценки;
- 3) Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
- 4) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- 5) Анализ рынка, к которому относится Объект оценки,
- 6) Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 7) Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 8) Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 9) Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Финансовый управляющий получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества;

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

| № | Наименование | Площадь, кв. м | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС | Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС | Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС | Право собственности |
|---|-------------------|----------------|-------------------|--|---|--|--|
| 1 | Земельный участок | 250 кв. м. | 43:40:170160:135 | 195 000,00 | - | - | Договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.03.2012 |

Реквизиты Собственника: Кимбар Людмила Алексеевна (дата рождения: 24.10.1966 г., СНИЛС: 196-643-314 04, ИНН: 431207792450)

Итоговая величина стоимости Объекта оценки №1 составляет 195 000 (сто девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек.

На основании анализа имеющейся в распоряжении Финансового управляющего, и информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «10» сентября 2024 года обоснованная рыночная стоимость Объекта №1: 195 000,00

3. Цель оценки.

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Вид стоимости.

Вид стоимости - рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего "Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Рыночная стоимость определяется с учетом ограничений в виде долгосрочной аренды.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации. НДС не облагается.

Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (но налогу на добавленную стоимость»).

Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «10» сентября 2024года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Выводы о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на 10.09.2024 г.
- Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к увеличению или уменьшению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в отчете.
- Финансовый управляющий осуществляет оценку в пределах полученных знаний при прохождении подготовки арбитражных управляющих, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 декабря 2009 г. N 517 «Об утверждении единой программы подготовки арбитражных управляющих». При данных обстоятельствах мнение Финансового управляющего о стоимости Объекта оценки не является гарантией, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в данном Отчете.
- В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные финансовым управляющим при проведении оценки.

Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта №1 на «10» сентября 2024 года.

Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.

Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Финансового управляющего недействительно.

Финансовый управляющий предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на

состояние собственности, конструкций.

Финансовый управляющий не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Объекты оценки свободны от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции). Финансовый управляющий обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций Арбитражных управляющих;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат Арбитражных управляющих по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Арбитражных управляющих, членом которой он является.

Финансовый управляющий, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Российское общество Арбитражных управляющих».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты Саморегулируемой организации «Российское общество Арбитражных управляющих»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ССО РОО 1-01-2015, «Цель оценки и виды стоимости» ССО РОО 1-02-2015, «Требования к отчету об оценке» ССО РОО 1-03-2015, «Оценка недвижимости» ССО РОО 1-07-2015, «Оценка бизнеса» ССО РОО 1-08-2015, «Оценка стоимости машин и оборудования» ССО РОО 1-10-2015, «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» ССО РОО 1-11-2015.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Вид стоимости

Вид стоимости - рыночная стоимость.

Финансовый управляющий определяет рыночную стоимость Объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой 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

Рыночная стоимость определяется с учетом ограничения в виде долгосрочной аренды.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации. НДС не облагается. Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции.

| № | Наименование | Площадь, кв. м | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС | Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС | Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС | Право собственности |
|---|-------------------|----------------|-------------------|--|---|--|--|
| 1 | Земельный участок | 250 кв. м. | 43:40:170160:135 | 195 000,00 | - | - | Договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.03.2012 |

5. Оцениваемые права.

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости следующих объектов недвижимости:

• Земельный участок, с кадастровым номером 43:40:170160:135, расположенный по адресу: обл. Кировская г. Киров сдт Мичуринец, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для коллективного садоводства, Площадь 250 кв.м.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

- 1 К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- 3 Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если Это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

6. Количественные и качественные характеристики.

Объектом оценки является

• Земельный участок, с кадастровым номером 43:40:170160:135, расположенный по адресу: обл. Кировская г. Киров сдт Мичуринец, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для коллективного садоводства, Площадь 250 кв.м.

Оцениваемый объект принадлежит Кимбар Людмиле Алексеевне на праве собственности.

8. Анализ рынка объекта оценки

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки.

Экономику страны характеризуют такие показатели, как:

- изменение валового внутреннего продукта;
- темпы роста промышленного производства;
- изменение объема инвестиций в основной капитал;
- объемы внешней торговли;
- курсы валют;
- объем государственного долга;
- объем денежной массы;
- уровень инфляции.

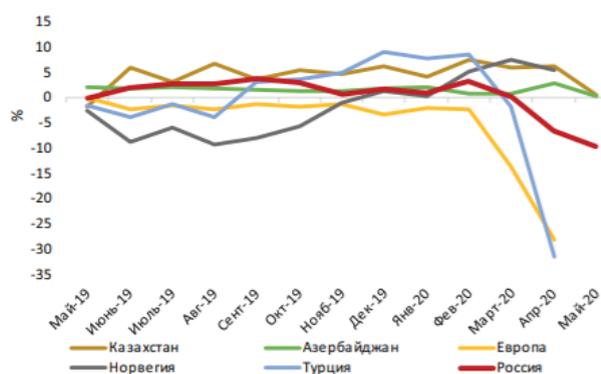
В результате пандемии COVID-19 мировая экономика вошла в глубокую рецессию. Шок, вызванный коронавирусной инфекцией COVID-19 – самое сильное потрясение для мировой экономики, случившееся в мирное время за последние сто лет. В первом квартале 2020 года уровень активности снизился во всех крупных экономиках, включая Китай, страны Евразии, США и Японию, пока эти страны с различной степенью успешности пытались справиться с пандемией COVID-19. В целом, согласно оценкам, в первом квартале 2020 года произошло резкое сокращение глобального ВВП – на 11,1% (к предыдущему кварталу с учетом сезонности, в годовом выражении), а по итогам всего 2020 года ожидается сокращение на 5,2%. В мировом промышленном производстве произошло самое резкое падение за все время после глобального финансового кризиса. Экономические индикаторы указывают на то, что во втором квартале 2020 года спад будет еще больше, что является отражением беспрецедентного обвала в сфере услуг и обрабатывающей промышленности в условиях режима самоизоляции. Уровень активности в обрабатывающей промышленности и новые экспортные заказы, показателем которых является Индекс деловой активности PMI, тоже вошли в период глубокого спада, поскольку мировая торговля пострадала в результате нарушения поставок и ослабления спроса. Многие страны с формирующимся рынком и развивающиеся экономики (EMDE) столкнулись с более значительным оттоком капитала, чем во время глобального финансового кризиса 2008 года, поскольку повысился уровень неприятия риска, и портфельные инвесторы с беспрецедентной скоростью переместились на более безопасные территории.

С начала текущего года цены на нефть рухнули. С января по апрель они упали на 65%. На мировом нефтяном рынке, где первые признаки напряженности были видны уже в начале 2020 года, в результате пандемии произошел обвал спроса на нефть, а ограничения, которые потребовались для того, чтобы остановить распространение вируса, серьезно нарушили работу транспорта, на долю которого приходится примерно две трети спроса на нефть. В 2020 году ожидается беспрецедентное снижение спроса на нефть в размере 8%. Начиная с апреля нефтяные цены частично отыграли потери. В июне средняя цена нефти марки Brent составила 40 долларов за баррель, что выше, чем 23 доллара за баррель в апреле. Это объясняется тем, что некоторые страны стали снимать ограничения, связанные с режимом самоизоляции, а производители нефти резко сократили объем добычи.

По оценкам Министерства экономического развития Российской Федерации, ВВП сократился на 12,1% в апреле (к аналогичному периоду прошлого года) и на 10,9% в мае (к аналогичному периоду прошлого года). Ежемесячная статистика за апрель и май говорит об отрицательном росте в большинстве секторов. В обрабатывающих отраслях сокращение составило 10% к аналогичному периоду прошлого года в апреле и 7,2% к аналогичному периоду прошлого года в мае, причем к числу наиболее пострадавших отраслей относятся производство электрического оборудования, металлов и автотранспортных средств. Добыча полезных ископаемых сократилась в апреле на 3,2% к аналогичному периоду прошлого года до того, как в мае страны ОПЕК+ приступили к сокращению объемов добычи, и на 13,5% к аналогичному периоду прошлого года в мае. Это привело к сокращению промышленного производства (рисунок О-1). В транспортном секторе, пострадавшем в результате падения объемов торговли с начала года, сокращение составило

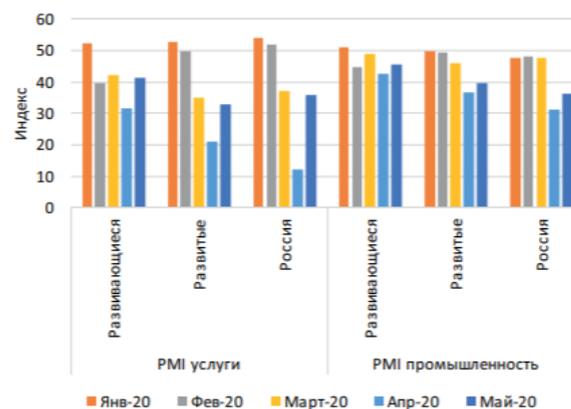
6% к аналогичному периоду прошлого года в апреле и 9,5% к аналогичному периоду прошлого года в мае. В апреле индексы PMI снизились до рекордно низких уровней по сравнению с другими странами и периодами, но в мае немного повысились (рисунок О-2). Распространение пандемии привело к сокращению доходов бюджета и ослаблению рубля. В течение пяти первых месяцев 2020 года, несмотря на поступления от разовой сделки по продаже акций Сбербанка, федеральный бюджет был сведен с дефицитом в 406,6 миллиардов рублей (на кассовой основе) при том, что за аналогичный период прошлого года профицит составил 1283,3 миллиардов рублей. Это произошло на фоне более высоких расходов и снижения нефтегазовых доходов. После апрельского ускорения инфляция замедлилась в мае до 3,0% к аналогичному периоду прошлого года, поскольку дезинфляционное давление, вызванное падением совокупного спроса, оказалось сильнее эффекта переноса валютного курса. Как и в других странах EMDE, повышение уровня неприятия риска на мировых финансовых рынках, усилившееся под влиянием обвала цен на нефть, привело к снижению курса рубля на 11,0% по сравнению с началом текущего года.

Рисунок О-1: В апреле – мае рост промышленного производства в России замедлился до отрицательных значений



Источник: Haver.

Рисунок О-2: В апреле индексы PMI в России снизились до рекордно низких уровней



Источник: Haver.

Примечание. Индекс деловой активности (с учетом сезонности, > 50 = рост к предыдущему месяцу; < 50 = снижение к предыдущему месяцу).

В среднесрочном периоде ожидается ухудшение качества активов в банковском секторе в сегментах крупных корпоративных, МСП и розничных заемщиков. Российские банки вошли в период кризиса с достаточно большим запасом капитала и ликвидности. Однако высокий уровень проблемной задолженности (около 10%), по-видимому, будет и дальше расти по мере ухудшения финансового состояния розничных и корпоративных заемщиков в условиях нарушения экономической активности, вызванного пандемией коронавируса, и роста безработицы. Компаниям и МСП, работающим в таких отраслях как транспорт, услуги, туризм, торговля и недвижимость, будет особенно трудно обслуживать и возвращать банковские кредиты. Риски валютного кредитования также возросли в условиях снижения курса рубля и разрыва внешнеторговых цепочек.

В апреле 2020 года отмечался рост безработицы. Уровень безработицы вырос до 5,8% в апреле и до 6,1% в мае по сравнению с 4,7% и 4,5% в апреле и мае 2019 года. Этот рост соответствует увеличению численности безработных на 1,1 млн или на 33 процента по сравнению с маем предыдущего года. Количество зарегистрированных безработных, увеличилось еще больше: на 1,4 или 176 процентов и составило 2,3 млн человек в мае 2020. По всей видимости, это только часть проявления реакции рынка труда: в апреле - мае, судя по всему, расширилось применение различных форм неполной занятости (режим неполного рабочего дня, сокращенное количество рабочих часов, отпуск без содержания).

Текущий кризис негативно сказывается на благосостоянии домохозяйств. Уровень жизни людей снижается: в сфере школьного образования – из-за приостановки занятий в классах; в сфере медицинских услуг – вследствие потенциальной перегрузки больниц, что в сочетании с нежеланием людей заниматься важными, но не срочными проблемами здоровья приводит к неадекватному лечению неинфекционных заболеваний или увеличению бремени существующих болезней; в сфере мобильности – из-за ограничительных мер, которые резко сократили возможности передвижения на общественном и личном транспорте. Люди, занятые в таких сферах, как розничная торговля, туризм, индустрия гостеприимства и индустрия развлечений, в краткосрочной перспективе пострадают больше всего – вследствие введения режима самоизоляции и невозможности работать в удаленном режиме. Также с большей вероятностью наиболее сильно будут затронуты городские агломерации и большие города – вследствие

сосредоточения в них перечисленных видов деятельности и более высокой плотности населения.

Риску потерь в уровне благосостояния больше других подвержены работники неформального сектора, не имеющие права на получение официальных пособий. Согласно оценкам, доля неформальной занятости составляет в России 15-21%. За краткосрочными воздействиями могут последовать более глубокие среднесрочные и долгосрочные воздействия. К ним могут относиться невосполнимые потери, такие, как отсутствие обучения в критически важном возрасте, обострение хронических заболеваний, полная потеря работы и квалификации, а также банкротство мелких предприятий. Относительно небольшие города и сельские районы могут столкнуться с распространением коронавирусной инфекции на несколько недель или месяцев позже. Отрасли, не пострадавшие на начальном этапе – например, сельское хозяйство – могут быть затронуты на более поздних этапах, если из-за нарушений в системе внутренней логистики, перебоев в международной торговле или ужесточения условий финансирования возобновление производства на полную мощность окажется затруднительным. При этом перегруженным системам здравоохранения, возможно, придется быть готовыми к будущему повышенному спросу на медицинские услуги в связи с отложенным лечением и возможным приходом второй волны коронавирусной инфекции.

9. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости Финансовый управляющий исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) — это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте, но правилу Парето). Сегмент рынка — это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) - сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуг и).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка — это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимости имущества его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья. количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и

которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость — это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и юридической инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т. п.);
- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижность местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

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

Оцениваемый объект №1 – рынок земельных участков.

Принципы оценки.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены мидели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования;*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность замещение и предвидение.

Полезность — это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение - принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение - стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной ценой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами - взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования — это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

7. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

1. Подготовка информации для проведения оценки

1.1. Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта (-ов) оценки.

1.2. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.). анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.

2. Анализ наиболее эффективного использования.

3. Выбор подходов и методов оценки.

4. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках затратного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках сравнительного подхода

6. Расчет рыночной стоимости недвижимого (-ов) имущества в рамках доходного подхода

7. Анализ полученных на основе трех подходов результатов с целью выявления наиболее наименее достоверных. Согласование результатов.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также выводы Финансового управляющего о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного Финансовым управляющим способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

Составление Отчета об оценке.

В качестве последнего этапа Финансовый управляющий пишет Отчет о своих выводах и суждениях и передают Заказчику.

В рамках настоящего Отчета при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

1) Затратный подход (отказ от использования)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или I кв. м общей площади в зданиях определенного типа. 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости зданий и земельных участков.

2) Доходный подход (отказ от использования):

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

Учитывая, что Финансовому управляющему не известен способ использования объектов Оценка доходный подход не применялся.

3) Сравнительный подход.

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого Объекта оценки и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- Метод сравнения продаж;
- Метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемую в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Финансовый управляющий располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Финансовый управляющий счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.

Сравнительный подход основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный подход основан на принципе замещения. Другими словами, подход опирается на предположение, что разумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той за которую можно купить аналогичный по качеству и пригодности объект.

Обоснование выбора метода оценки

При оценке стоимости сравнительным подходом могут быть использованы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (метод сравнительных продаж);
- метод соотношения дохода и цены продажи.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод оценки предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

В рамках метода сравнительного анализа продаж необходимо выполнение следующих этапов:

- Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
- Проверка информации и сделок.
- Внесение поправок с учётом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Требования к применению метода сравнительных продаж:

- объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению;
- субъекты должны быть сходными по платёжеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации;
- сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый, сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основные критерии при выборе сопоставимых объектов-аналогов следующие:

- права собственности на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

При использовании метода соотношения дохода и цены продажи рассчитываются:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- общий коэффициент капитализации.

Чтобы применить ВРМ, Финансовый управляющий обычно должен совершить три действия:

- 1) Оценить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта.
- 2) Определить отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок.
- 3) Умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на ВРМ.

Вывод: Учитывая то обстоятельство, что рынок нежилых помещений (коммерческого назначения) достаточно развит, есть необходимая и достаточная информация о сопоставимых продажах, а также то, что по мнению Финансового управляющего, с учётом имеющейся рыночной информации, возможно, провести адекватную корректировку цен предложения аналогов, в настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода Финансовый управляющий счёл возможным использовать метод сравнительных продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам недвижимости Финансовый управляющий не обнаружил информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т. к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель - стоимость за 1 кв. М. площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Выбор указанной величины типичен для данного рынка об этом свидетельствуют интернет страницы представленных объявлений организаций, осуществляющих риэлтерские и посреднические услуги (avito.ru).
2. Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Финансовый управляющий считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых Финансовым управляющим изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка
2. Данные единицы сравнения не являются общими для Объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке о предложении к продаже встроенных нежилых

помещений коммерческого назначения, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м. площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж.

Внесение весовых коэффициентов. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 \text{ кв.м.}} * K * S_{об}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Результаты расчетов приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.

| | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|---|---|---|
| Данные объекта оценки №1 | Источник информации | https://kirov.cian.ru/sale/suburban/3067364 <u>02/</u> | https://kirov.cian.ru/sale/suburban/2563733 <u>09/</u> | https://kirov.cian.ru/sale/suburban/3068063 <u>05/</u> |
| Земельный участок | Элементы сравнения | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| для коллективного садоводства | Функциональное назначение | для садоводства | для садоводства | для садоводства |
| 195 000,00 | Цена предложения, руб. | 205 000,00 | 110 000,00 | 263 000,00 |
| 250 | Общая площадь, м2 | 350 | 300 | 330 |
| Право собственности | | Право собственности | Право собственности | Право собственности |

Таким образом, средняя стоимость земельного участка:

$$205\ 000,00 + 110\ 000,00 + 263\ 000,00 = 578\ 000,00$$

$$578\ 000,00 / 3 = 192\ 666,66$$

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

9. Заключение.

Согласование (обобщение) результатов.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходят на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных доходным подходом при оценке земельного участка, составила 100%.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего отчета сравнительный подход не применялся.

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Арбитражного управляющего.

Проведя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке недвижимости, можно сделать

следующие выводы:

Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов, и итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлены в Таблица 6.

Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов.

| № | Наименование | Площадь, кв. м | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС | Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. без НДС | Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. без НДС | Право собственности |
|---|-------------------|----------------|-------------------|--|---|--|--|
| 1 | Земельный участок | 250 кв. м. | 43:40:170160:135 | 195 000,00 | - | - | Договор купли-продажи земельного участка, выдан 30.03.2012 |

Итоговая величина стоимости Объекта оценки №1 составляет 195 000 (сто девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек.

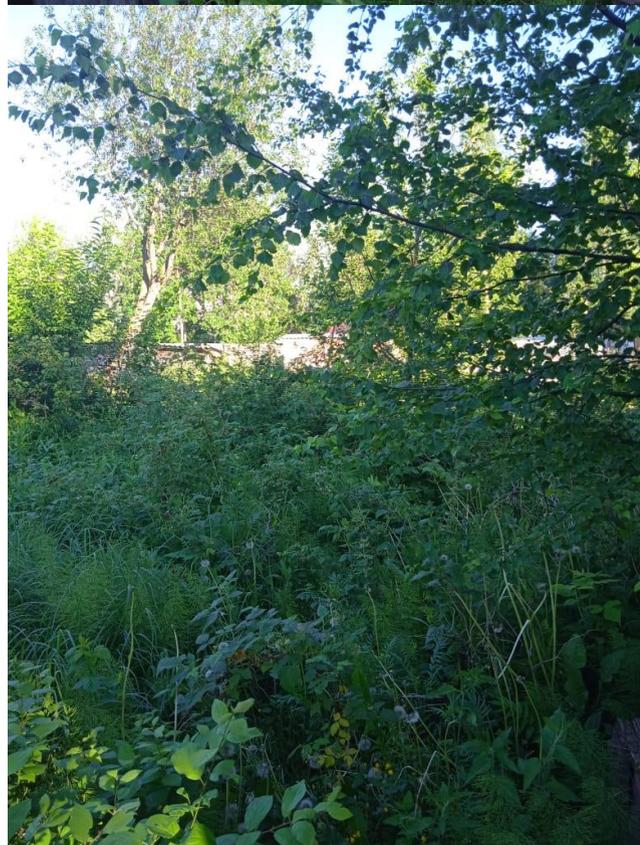
На основании анализа имеющейся в распоряжении Финансового управляющего, и информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «10» сентября 2024 года обоснованная рыночная стоимость Объекта №1: **195 000 (сто девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек.**

Финансовый управляющий
Кимбар Л.А.

М. В. Ли



Приложение № 1
Фотоматериалы земельного участка





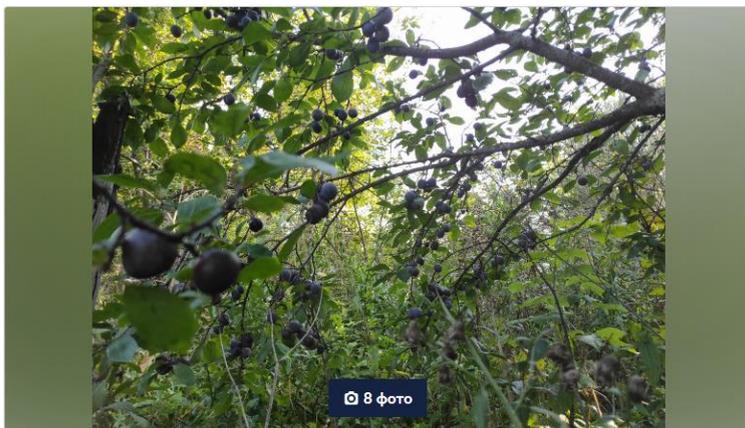
Приложение №2
Аналоги объекта №1

Только на Циан

Продается Участок, 3,5 сот.

Кировская область, Киров, р-н Ленинский, Восход СДТ [На карте](#)

[Поделиться](#) [Избранное](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



205 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 198 800 [>](#)

Цена за сотку 58 571 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК
ID 121212197

[циан.ипотека](#)

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 17,9%](#)

Только на Циан

Продается Участок, 3 сот.

Кировская область, Оричевский район, Быстрица-2 садовое дачное товарищество [На карте](#)

[Поделиться](#) [Избранное](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



110 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 106 700 [>](#)

Цена за сотку 36 667 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК
ID 72740036

[циан.ипотека](#)

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 17,9%](#)

Только на Циан

Продается Участок, 3,3 сот.

Кировская область, Киров, р-н Октябрьский, мкр. Завод 1 Мая [На карте](#)

[🔊](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



📷 18 фото



263 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 255 100



Цена за сотку

79 697 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

🕒 быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Киров
🔗 Документы проверены

 РИЕЛТОР
Леонид Викторович Пашкевич

 **циан.ипотека**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,9%