



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОФ-ОЦЕНКА»

ИНН 2901192870 / КПП 290101001, ОГРН 1092901005075
163000, г. Архангельск, наб. Северной Двины, д. 68, оф.12, 3 этаж, тел. 47-02-76,
e-mail: prof-otsenka@list.ru, www.prof-otsenka.com
р/с 40702810400320001988 в Филиале в г. Санкт-Петербург ПАО "МинБанк",
к/с 30101810200000000775, БИК 044030775

ОТЧЕТ № 1079/9-18рс

Об определении рыночной стоимости размера годовой (ежегодной) арендной платы за пользование земельным участком (кадастровый номер 83:00:080002:4826) площадью 11588 кв.м.

Адрес объекта оценки:
Ненецкий автономный округ

Заказчик:
Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

Дата оценки: 15.05.2018г.
Дата составления отчета: 21.05.2018г.

Россия, Архангельск
2018

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 3 |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 7 |
| 5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ | 9 |
| 6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 12 |
| 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 14 |
| 8 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 24 |
| 12 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. | 28 |
| 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ | 38 |
| 14 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ | 39 |
| 15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 40 |
| 16 ПРИЛОЖЕНИЯ | 40 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА | 41 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА | 48 |

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

21.05.2018г.

И.о. начальника Управления
имущественных и земельных отношений
Ненецкого автономного округа
Юдиной В.В.

Уважаемая Виктория Вячеславовна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 16 от 16.04.2018г., Оценщик ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» произвел определение рыночной стоимости объекта оценки – Размера годовой (ежегодной) арендной платы за пользование земельным участком (кадастровый номер 83:00:080002:4826) площадью 11588 кв.м.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет №1079/9-18рс от 21.05.2018г., приведенный далее.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости годовой (ежегодной) арендной платы для целей принятия управленческого решения

Дата оценки: 15.05.2018г.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения о стоимости объекта оценки. Содержащиеся в нем заключения о стоимости объекта оценки следует относить на дату оценки. Анализ исходной информации, рыночных данных приведены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только в связи с полным его текстом и с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 соответственно, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 г. №611. Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

191 000 (сто девяносто одна тысяча) рублей, без учета НДС

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»

Д.В. Аншуков

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 соответственно, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости годовой (ежегодной) арендной платы для целей принятия управленческого решения

Дата оценки: 15.05.2018г.

Заказчик оценки: Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

Исполнитель оценки: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА».

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: эксперт-оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № 16 от 16.04.2018г., заключенный между Управлением имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА».

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: Объектом оценки является - Размер годовой (ежегодной) арендной платы за пользование земельным участком (кадастровый номер 83:00:080002:4826) площадью 11588 кв.м.

Адрес местонахождения Объекта оценки: Ненецкий автономный округ

Оцениваемые права: размер годовой (ежегодной) арендной платы

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки приведены в главе 8 настоящего отчёта.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки;
- отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки;
- полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Результаты расчета рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1 – Результаты расчета рыночной стоимости

| Наименование | Кадастровый номер | Стоимость по доходному подходу, рублей (без учета НДС) | Вес доходного подхода, % | Итоговая стоимость, рублей (без учета НДС) | Итоговая стоимость, округленно, рублей (без учета НДС) |
|---|-------------------|--|--------------------------|--|--|
| Земельный участок, площадью 11588 кв.м., адрес объекта: Ненецкий автономный округ | 83:00:080002:4826 | 190 530 | 100 | 190 530 | 191 000 |

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

191 000 (сто девяносто одна тысяча) рублей, без учета НДС

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2 – Задание на оценку

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Размер годовой (ежегодной) арендной платы за пользование земельным участком (кадастровый номер 83:00:080002:4826) площадью 11588 кв.м. |
| Адрес объекта | Ненецкий автономный округ |
| Имущественные права | Земельный участок находится в государственной собственности. |
| Обременения | Нет. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости годовой (ежегодной) арендной платы для целей принятия управленческого решения |
| Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения | Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости размера годовой (ежегодной) арендной платы за пользование земельным участком. Результат оценки может использоваться для целей принятия управленческого решения |
| Вид определяемой стоимости | рыночная стоимость |
| Дата оценки | 15.05.2018г. |
| Срок проведения оценки | 16.04.2018г. – 21.05.2018г. |
| Осмотр Объекта оценки | Осмотр Объекта оценки не производился на основании Задания на оценку, которое содержит в себе допущение о том, что оценщик не обязан приводить фотографии по объекту оценки. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно начиная с даты составления отчета оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>Для оценки стоимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости составная часть Объекта оценки.</p> <p>Объект оценки оценивается из предположения того, что он не ограничен в обороте какими-либо обязательствами, за исключением тех, информация по которым была предоставлена Оценщику в период выполнения работы.</p> |

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3 – Сведения о заказчике оценки и об оценщике

| | |
|---|---|
| Сведения о Заказчике | <p>Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа, в лице исполняющей обязанности начальника управления Юдиной Виктории Вячеславовны, действующей на основании Положения об Управлении имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа, утвержденного постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 11.4.2018 № 1613-лс.</p> <p>Юридический адрес: Россия, 166000, Ненецкий автономный округ, город Нарьян-Мар, улица Смидовича, дом 20.</p> <p>Адрес местонахождения: 166000, Ненецкий автономный округ, город Нарьян-Мар, улица Ленина, дом 38, 4 этаж.</p> <p>ИНН 2983010800, КПП 298301001 ОГРН 1152901009227 от 01.10.2015г.</p> |
| Сведения об Исполнителе | <p>Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА»</p> <p>ОГРН – 1092901005075 от 28.05.2009, ИНН/КПП 2901192870 / 290101001</p> <p>Юридический адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Вологодская, д.39, оф.304</p> <p>Фактический адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68, оф. 12</p> <p>Ответственность исполнителя застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (договор № 433-707-014578/18, выдан Страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 06.03.2018г.). Период страхования: с 16.03.2018г. по 15.03.2019г.</p> |
| Сведения о независимости Исполнителя | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| Сведения об Оценщике | <p>Аншуков Дмитрий Владимирович</p> <p>Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство № 2361-09 от 12.08.2009 г., реестровый номер 1635).</p> <p>Диплом Всероссийского заочного финансово-экономического института о профессиональной переподготовке ПП-I № 484731 от 30.04.2009 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 760600001270 Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова» по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», г. Ярославль, 2015 г., регистрационный номер 19890.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей (договор (полис) № 433-707-038161/17, выдан Страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 15.06.2017 г.). Период страхования: с 17.07.2017 г. по 16.07.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001752-1 от 29.12.2017 г.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности 8 лет</p> <p>Контактные данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - телефон: 8-902-286-02-76 - почтовый адрес: г. Архангельск, наб. Северной Двины, д. 68, офис 12. - адрес электронной почты: prof-ocenka@list.ru |
| Сведения о независимости | <p>Настоящим оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от</p> |

| | |
|---|--|
| Оценщика | <p>29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| Информация о специалистах, принимавших участие в процессе оценки | <p>Сторонние специалисты не принимали участия</p> |

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Таблица 4 – Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения

| | |
|--|---|
| Объект оценки | К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. |
| Цена объекта | Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. |
| Стоимость объекта | При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. |
| Вид оцениваемой стоимости | При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. |
| Рыночная стоимость | Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – 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». |
| Ликвидационная стоимость | - величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. |
| Итоговая стоимость объекта оценки | Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке. |
| Подход к оценке | Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. |
| Виды подходов к оценке | <u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. <u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, |

| | |
|---|--|
| | <p>в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><u>Затратный подход</u> - 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.</p> |
| Дата проведения оценки | Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. |
| Право собственности | <p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>" собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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 "</p> <p>(Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);</p> |
| Затраты | При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки. |
| Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования | <p>В оценочном процессе этот принцип имеет определяющее значение. В общем случае определение рыночной стоимости недвижимости невозможно без предварительного анализа наиболее эффективного использования.</p> <p>Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.</p> |
| Срок экспозиции | Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. |
| Денежный поток | Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности. |
| Ограничения | Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д. |
| Операционные расходы | Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений). |
| Рыночная стоимость | <p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>— одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> — стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; — объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; — 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. |
| Коэффициент капитализации | Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы. |
| Потенциальный валовой доход (ПВД) | Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузки без учета потерь и расходов. |
| Действительный (эффективный) валовой доход | Действительный (эффективный) валовой доход- потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. |
| Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) | Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений. |
| Земли | Ресурс используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы). |
| Кадастровая стоимость | Оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования. |
| Земельная арендная плата | Периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключенным между арендодателем и арендатором. |

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 5 – Основные допущения и ограничивающие условия проведения оценки

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

| | |
|--|---|
| Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке | <p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> |
| Допущения и ограничения к проведению оценки | <p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> |
| Допущения в отношении оцениваемых прав | <p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p> |
| Допущения к источникам информации, использованным в отчете | <p>1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика. Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что информация об объекте оценки является достоверной и правильной.</p> <p>2. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> |
| Допущения в отношении используемых методов расчета | <p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.</p> |
| Допущения и ограничивающие условия к результату оценки | <p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> |
| Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки | <p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком, суда, арбитражного или третейского суда, лиц уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> |

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 6 – Применяемые стандарты оценочной деятельности

| | |
|---|---|
| Нормативно-правовые акты, использованные при проведении оценки | <p>– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>– Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007г №№254, 255, 256 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности</p> |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности | <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», (приказ №297). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), (приказ № 299). • Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (приказ № 611). <p>– Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»</p> <p>– “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».</p> |

8 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщиком использованы представленные Заказчиком:

- копия Выписки из ЕГРН от 04.05.2018г. № 99/2018/96036688.

8.2 ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

- не предоставлены.

8.3 ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

- не предоставлены.

8.4 ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7 – Описание, параметры и характеристики Объекта оценки

| | |
|--|---|
| Описание юридических прав на объект оценки, вид оцениваемого права | Земельный участок (кадастровый номер 83:00:080002:4826) площадью 11588 кв.м. имеет следующий правовой статус: неразграниченная государственная собственность. <i>В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является размер годовой (ежегодной) арендной платы за пользование земельным участком.</i> |
| Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки | Данные не предоставлены |
| Текущее использование объекта оценки | Данные не предоставлены |
| Сведения о балансовой стоимости земельного участка | Данные не предоставлены |
| Местоположение земельного участка |  |
| Общая характеристика местоположения | Земельный участок располагается вблизи п. Хьяргинский Ненецкого автономного округа. Хьяргинский (Харьяга) — вахтовый посёлок в Заполярном районе Ненецкого автономного округа России, расположенный рядом с Харьягинским нефтяным месторождением. Постоянного населения не имеет. Часть территории посёлка примыкающая к вертодрому. Харьягинский официально имеет статус населённого пункта и входит в состав Хорей-Верского |

| | <p>сельсовета, остальная часть территории посёлка расположена на межселенной территории МО «Заполярный район». Посёлок основан в 1970-х годах. Расположен за Полярным кругом, в устье реки Хараяха, на реке Колва в 165 километрах от Усинска ("Нулевого") и соединён с ним автодорогой.</p> <p>В посёлке имеется АЗС, кафе, магазин.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|--------|------|-------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------|---------|----------|--------|---------------------------|-------------------|--|----------------------|---|------------------------|-------------------|---------------------|--------------|----------------------------|--|---------------|--|----------------------|----------------------------|--------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Транспортная доступность | Удовлетворительная. Посёлок связан автомобильной дорогой с городом Усинск. В аэропорту Харьягинский постоянно базируется часть вертолетов Ми-8 Нарьян-Марского объединенного авиаотряда. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Преобладающая окружающая застройка | Объекты промышленно-складского назначения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Экологическая ситуация | Хорошая | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Данные публичной кадастровой карты о земельном участке (http://pkk5.rosreestr.ru)</p> |  <p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>Участки 83:00:080002:4826 Найти</p> <p>Земельные участки 1</p> <p>1. 83:00:080002:4826 Ненецкий автономный округ План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Кад. номер:</td><td>83:00:080002:4826</td></tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td><td>83:00:080002</td></tr> <tr> <td>Статус:</td><td>Учтенный</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>Ненецкий автономный округ</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</td></tr> <tr> <td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>4 782 599,36 руб.</td></tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td><td>11 588 кв. м</td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td><td>Для размещения административных зданий</td></tr> <tr> <td>по документу:</td><td>под строительство административно-бытового комплекса</td></tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td><td>Яковлев Алексей Николаевич</td></tr> <tr> <td>Дата постановки на учет:</td><td>21.11.2017</td></tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГКН:</td><td>21.11.2017</td></tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГКН:</td><td>21.11.2017</td></tr> </tbody> </table> | Информация | Услуги | Тип: | Земельный участок | Кад. номер: | 83:00:080002:4826 | Кад. квартал: | 83:00:080002 | Статус: | Учтенный | Адрес: | Ненецкий автономный округ | Категория земель: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Форма собственности: | - | Кадастровая стоимость: | 4 782 599,36 руб. | Уточненная площадь: | 11 588 кв. м | Разрешенное использование: | Для размещения административных зданий | по документу: | под строительство административно-бытового комплекса | Кадастровый инженер: | Яковлев Алексей Николаевич | Дата постановки на учет: | 21.11.2017 | Дата изменения сведений в ГКН: | 21.11.2017 | Дата выгрузки сведений из ГКН: | 21.11.2017 |
| Информация | Услуги | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Тип: | Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кад. номер: | 83:00:080002:4826 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кад. квартал: | 83:00:080002 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Статус: | Учтенный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес: | Ненецкий автономный округ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Форма собственности: | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость: | 4 782 599,36 руб. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Уточненная площадь: | 11 588 кв. м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разрешенное использование: | Для размещения административных зданий | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| по документу: | под строительство административно-бытового комплекса | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый инженер: | Яковлев Алексей Николаевич | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата постановки на учет: | 21.11.2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата изменения сведений в ГКН: | 21.11.2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата выгрузки сведений из ГКН: | 21.11.2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

9 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8 – Основные источники информации для анализа среды местоположения Объекта оценки

| | |
|----------------------|---|
| Источники информации | <ul style="list-style-type: none"> - данные Госкомстата Российской Федерации; - информация Министерства экономического развития и торговли; - сайт института комплексных стратегических исследований http://www.icss.ac.ru/research/ - сайт http://www.arhangelstat.ru/ - сайт https://dcenter.hse.ru/ - сайт http://www.gks.ru |
|----------------------|---|

9.1.1 Основные аспекты экономической ситуации в России

Расширение экспорта стало основным фактором роста экономики в 2017 г. В то же время расширение внутреннего спроса удовлетворялось в основном за счет импорта.

В начале февраля Росстат опубликовал первую оценку ВВП за 2017 г., в том числе по видам экономической деятельности и по структуре использования (расходам). Темпы роста ВВП по итогам года составили 1,5%. Эта оценка оказалась ниже прогноза МЭР относительно роста экономики на 2%. В целом сопоставление годовых и квартальных данных указывает на замедление темпов роста экономики во второй половине 2017 г.

Данные ВВП по структуре использования (расходам) указывают на то, что основной вклад в экономический рост в 2017 г. внесло увеличение экспорта. По итогам года экспорт вырос на 5,4%. Расходы на конечное потребление и валовое накопление также продемонстрировали рост в 2017 г. на 2,3% и 7,6% соответственно. Однако положительный вклад в динамику ВВП роста внутренних расходов был полностью компенсирован увеличением импорта (на 17,0%). Данные без учета импорта показывают, что внутреннее потребление товаров и услуг российских производителей в 2017 г. снизилось на 0,2%.

Данные Росстата по видам экономической деятельности также показывают, что динамика ВВП в прошедшем году определялась прежде всего показателями внешнеэкономической деятельности. Наибольший вклад в прирост добавленной стоимости в 2017 г. внесли оптовая и розничная торговля, а также сфера транспортировки и хранения. В совокупности на долю этих двух секторов, тесно связанных с внешней торговлей, пришлось около половины от общего прироста валовой добавленной стоимости (0,7 п.п.). Сектор добычи полезных ископаемых добавил к росту ВВП еще 0,1 п.п.

Все основные показатели строительной деятельности показали снижение по итогам 2017 г. Согласно данным Росстата, в 2017 г. продолжилось снижение экономической активности в строительном секторе. Во-первых, объем работ в строительстве снизился на 1,4% к предыдущему году по сравнению со снижением на 2,2% в 2016 г. Во-вторых, ожидания строительных организаций в целом остаются негативными. Индекс предпринимательской уверенности с 2009 г. находится в зоне отрицательных значений. При этом в 2017 г. значение индекса по сравнению с предыдущим годом существенно не изменилось.

Следует отметить, что сохранение негативной ситуации в строительной сфере показывают не только данные Росстата, но и, в частности, показатели погрузки РЖД. По итогам 2017 г. погрузка строительных грузов на железнодорожном транспорте снизилась на 5,7% по сравнению с 2016 г.

Общая площадь введенных в действие жилых домов снизилась, но площадь индивидуального строительства выросла.

В сфере жилищного строительства второй год подряд отмечается снижение ввода в действие жилых домов. Общая площадь построенного жилья снизилась в 2017 г. на 2,1% по сравнению со снижением на 6% в 2016 г. В то же время динамика вводов в 2017 г. существенно различалась по видам жилья. Так, в сфере строительства многоквартирных домов темпы снижения вводов ускорились и составили 5,3% по сравнению со снижением на 2,7% в 2016 г. Площадь домов, построенных населением (индивидуальное строительство), наоборот, в 2017 г. увеличилась впервые за последние 3 года на 2,8%.

В январе 2018 г. наблюдалось продолжение роста деловой активности в обрабатывающих отраслях промышленности России. Согласно последнему исследованию Markit, индекс деловой активности PMI российских обрабатывающих отраслей в январе 2018 г. незначительно вырос и составил 52,1 п. по сравнению с 52,0 п. в декабре 2017 г. Индекс находится выше критической отметки в 50 пунктов, что указывает на повышение деловой активности в производственном секторе.

Улучшение индекса PMI в январе было достигнуто за счет роста производства, максимального за последнее полугодие. Российские производители отмечали существенное увеличение новых заказов во многом за счет роста числа новых клиентов. Кроме того, наблюдался и небольшой рост экспортных заказов. Рост производства, в свою очередь, сказался на снижении запасов сырья и материалов, (сокращение было максимальным с июня

2017 г.). Между тем, несмотря на рост заказов, в январе 2018 г. наблюдалось небольшое сокращение занятости.

Исходя из данных за январь, Markit ожидает рост промышленного производства в России по итогам 2018 г. на уровне 1,7%.

В 2017 г. наблюдался слабый рост оборота розничной торговли на фоне падения реальных доходов населения.

По данным Росстата, в 2017 г. оборот розничной торговли увеличился на 1,2% по сравнению с 2016 г. Положительные темпы роста этого показателя в годовом выражении наблюдались с апреля 2017 г. Так, в I квартале 2017 г. еще продолжалось снижение розничного товарооборота (на 1,6% в годовом выражении), во II квартале был зафиксирован слабый рост (на 1,0% в годовом выражении), а в III и IV кварталах он ускорился до 2,1% и 3,0% соответственно. Несмотря на это, оборот розничной торговли все еще далек от восстановления до докризисного уровня. Например, оборот розничной торговли в 2017 г. был на 13,1% ниже показателя 2014 г.

Следует отметить, что наблюдаемый рост оборота розничной торговли в 2017 г. связан главным образом с торговлей непродовольственными товарами, по которым оборот увеличился на 1,9% в годовом выражении. При этом темпы роста оборота розничной торговли продовольственными товарами по итогам 2017 г. оказались близки к нулевой отметке (+0,5% в годовом выражении).

Наблюдаемые тенденции в розничной торговле в значительной степени связаны с продолжающимся падением реальных доходов населения. По оценке Росстата, в 2017 г. реальные располагаемые денежные доходы населения оказались на 1,7% ниже уровня 2016 г. Таким образом, реальные доходы населения падают уже четыре года подряд. Стоит отметить, что в 2017 г. это падение происходило на фоне увеличения реальной заработной платы на 3,4% по сравнению с предыдущим годом. Таким образом, падение реальных доходов связано с негативными изменениями доходов от собственности, от предпринимательской деятельности, «скрытых» доходов, а также с ростом обязательных налоговых платежей и выплат по кредитам.

В 2017 г. продолжилось сокращение объема Фонда национального благосостояния, а Резервный фонд был полностью исчерпан. В течение 2017 г. продолжалось сокращение объема нефтегазовых фондов, связанное главным образом с покрытием дефицита федерального бюджета, а также дефицита бюджета Пенсионного фонда. Данные Минфина показывают, что наиболее крупным изъятием стало перечисление средств Резервного фонда на обеспечение сбалансированности федерального бюджета в декабре 2017 г., составившее 994,6 млрд. руб., что на тот момент соответствовало суммарному объему средств фонда. В результате, с 1 января 2018 г. Резервный фонд прекратил свое существование.

С сентября 2017 г. также осуществлялось изъятие части средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) в федеральный бюджет для последующего трансфера в бюджет Пенсионного фонда. В сентябре, октябре и ноябре 2017 г. на эти цели перечислялось по 164,2 млрд. руб. ежемесячно, а в декабре – еще 124,1 млрд. руб. Наряду с этим, средства фонда также направлялись на софинансирование добровольных пенсионных накоплений (5,5 млрд. руб.). В целом за 2017 г. объем ФНБ в долларовом выражении сократился на 9,4%, а в рублевом – на 13,9%.

По итогам 2017 г. зафиксирован значительный рост нефтегазовых доходов бюджета, что на фоне ограничения бюджетных расходов привело к снижению дефицита

По предварительной оценке Минфина, доходы федерального бюджета в 2017 г. составили 15089,5 млрд. руб., расходы – 16425,8 млрд. руб., а его дефицит составил 1336,4 млрд. руб. (что соответствует 8,9% доходов, или 1,4% ожидаемого ВВП). Основной вклад в рост бюджетных поступлений внесли нефтегазовые доходы, которые увеличились на 23,3% по сравнению с 2016 г. При этом доходы, не относящиеся к нефтегазовым, увеличились только на 5,8%. В результате, доля нефтегазовых доходов федерального бюджета возросла до 39,6% суммарных доходов (по сравнению с 36,0% годом ранее).

Сдерживание роста расходов федерального бюджета, наблюдавшееся в течение всего 2017 г., привело к тому, что по итогам года сумма расходов оказалась немного ниже, чем в 2016 г. (снижение составило 0,01%). Понижился и уровень исполнения расходов: если в 2016 г. было исполнено 98,7% годовых бюджетных назначений, то в 2017 г. – только 96,5%.

Политика сдерживания расходов привела к тому, что в 2017 г. даже традиционное декабрьское увеличение расходов оказалось заметно ниже уровня последних лет. Так, если в декабре 2015 г. было израсходовано 15,1% годовых назначений, а в декабре 2016 г. – 19,3% годовых назначений, то в декабре 2017 г. соответствующий показатель составил только 14,7%. Среди основных разделов бюджета наибольшее увеличение расходов в декабре было зафиксировано по разделу «национальная экономика» (на декабрь пришлось 26,7% годовых назначений), отличавшийся наихудшими показателями исполнения в течение всего года.

9.1.2 Социально-экономическое положение Архангельской области

Территория и климатические условия.

В административно-территориальном отношении Архангельская область состоит из Ненецкого автономного округа (субъект РФ), 20 районов, 13 городов, 38 посёлков городского типа, 242 сельских администраций, 3965 сельских населённых пунктов. Наиболее крупные города Архангельской области: Архангельск (358,5 тыс. чел.), Северодвинск (232,8 тыс.чел.), Котлас (65,5 тыс.чел), Новодвинск (48,5 тыс.чел.), Кораяма (44,3 тыс.чел.). Областным административным центром области является г. Архангельск.

Архангельск относится ко второму климатическому району. Зима обычно длинная (до 250 дней) и холодная, с низкой температурой в среднем до -26 °С и сильными ветрами. Средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки -31 °С. Продолжительность отопительного периода 251 сутки. Средние месячные отрицательные температуры воздуха сохраняются с ноября по апрель. Средняя температура летом около 15 градусов тепла.

Оценка природно-ресурсного потенциала

Область располагает значительными неосвоенными запасами природных ресурсов: лес (леса, эксплуатационный запас которых оценивается в 1,58 млрд м³, занимают территорию около 230 тыс. км²), нефть, газ, бокситы, титановые руды, золото, медно-никелевые и свинцово-марганцевые руды, полиметаллы, марганец, базальт.

Разведаны и эксплуатируются месторождения бокситов (Иксинское в Плесецком районе), нефти и газа в болышеземельской тундре (Варандейское и др.)

Сравнительно недавно были обнаружены алмазы (здесь сосредоточено 20 % российских запасов) — идёт подготовка к их промышленному освоению на месторождении им. М. В. Ломоносова (по утвержденным запасам месторождение занимает третье место в мире). В Архангельской области открыта единственная в Европе алмазоносная провинция.

Основные недостатки — труднодоступность и суровые климатические условия.

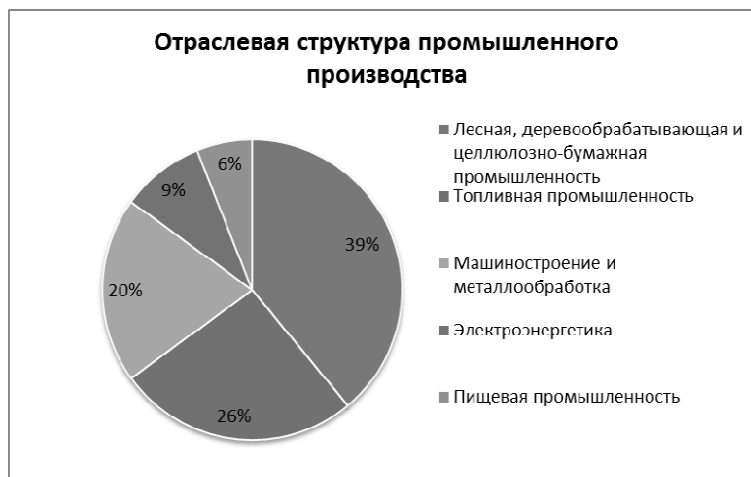
Экономика

Архангельская область — один из индустриальных регионов России. Объём промышленной продукции более чем в 14 раз превышает объём продукции сельского хозяйства. В экономике России выделяется развитым лесным комплексом (около 33 % российского производства целлюлозы, 26 % картона, 9,7 % пиломатериалов, по 9 % деловой древесины и бумаги), судостроением и рыбной промышленностью.

Промышленность

Архангельская область обладает развитой рыбной (Архангельский траловый флот), лесной, деревообрабатывающей (Соломбальский лесопильно-деревообрабатывающий комбинат) и целлюлозно-бумажной промышленностью (Котласский целлюлозно-бумажный комбинат, Котласский химический завод, Архангельский ЦБК, Соломбальский целлюлозно-бумажный комбинат), имеется машиностроение (ПО «Севмаш», ЦС «Звёздочка», Котласский электромеханический завод, Соломбальский машиностроительный завод), выполняющее оборонный заказ и обслуживающее ту же рыбную и деревообрабатывающую промышленности.

Основные промышленные центры: Архангельск, Котлас, Северодвинск, Новодвинск, Кораяма, Няндама, Вельск.



Сельское хозяйство

В стоимостном выражении преобладает продукция растениеводства (56 %). Пашня составляет 46 % используемых в сельском хозяйстве земель. Область расположена в зоне рискованного земледелия. Основными культурами являются картофель и овощи. Растениеводство ориентировано на удовлетворение потребностей области, главный сельскохозяйственный район расположен на юге области.

Ведущая отрасль животноводства — молочно-мясное скотоводство. В области есть звероводство, широко распространен морской зверобойный промысел.

Транспорт

Транспортная освоенность территории невысокая. На автотранспорт приходится около половины общего объема перевозимых грузов и 95 % всех перевозимых пассажиров. Длина автодорог с твердым покрытием составляет 7230 километров.

Главной автомобильной магистралью является М8.

Главной железнодорожной магистралью области являются железнодорожная магистраль Северной железной дороги Архангельск — Москва.

Общая длина железных дорог федерального и регионального значения области составляет 1760 километров.

Развиты в области и морские и речные перевозки

Общая протяженность судоходных речных путей 3800 километров, сплавных путей более 9000 километров. Важнейшей водно-транспортной системой является река Северная Двина с притоками. Морские и речные порты: Архангельск, Онега, Мезень, Котлас (речной порт).

В области успешно работают три крупных аэропорта: международный аэропорт Талаги (Архангельск), аэропорты в Котласе и Нарьян-Маре.

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет на 01.01.2017 – 1 121 813 чел. Плотность населения — 2,04 чел./кв. км. Городское население — 76,58 %.



Основные социально-экономические показатели на август 2017 года.

| | Январь-август 2017г. | В % к январю-августу 2016г. | Август 2017г. в % к | | Справочно январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г. |
|---|-------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|--|
| | | | августу 2016г. | июлю 2017г. | |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | | 112,7 | 101,4 | 97,3 | 102,7 |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 164800,5 | 101,0 | 99,8 | 99,4 | 97,0 |
| Объем платных услуг населению, млн. руб. | 46395,0 | 104,1 | 79,8 | 97,5 | 93,1 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади | 214,8 | 128,6 | в 2,9р. | в 4,1р. | 89,1 |
| Индекс потребительских цен | | 103,8 | 103,0 | 99,7 | 107,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 107,8 | 109,8 | 106,5 | 102,8 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ²⁾ | | 96,6 | 89,1 | 96,9 | 91,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ : | | | | | |
| номинальная, руб. | 42512,8 | 105,0 | 104,5 | 88,3 | 105,9 |
| реальная | | 101,0 | 100,8 | 88,2 | 98,0 |
| Численность официально зарегистрирован- ных безработных на конец периода ⁴⁾ , тыс. человек | 9,4 | | 88,5 | 96,7 | |

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

²⁾ Предварительные данные.

³⁾ Январь-июль 2017 года, в % к январю-июлю 2016 года, июль 2017 года в % к июлю 2016 года, в % к июню 2017 года, январь-июль 2016 года в % к январю-июлю 2015 года.

⁴⁾ На конец августа 2017 года, в % к концу августа 2016 года, в % к концу июля 2017 года.

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, несовершенством нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества – предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

В качестве основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков являются:

- категория земель, к которой относится земельный участок и разрешенное использование. В зависимости от данных характеристик определяется, какой объект может быть построен на земельном участке;
- вид права на земельный участок. В зависимости от вида права на земельный участок в период строительства или иного использования определяется размер затрат по содержанию участка: оплата арендных платежей за земельный участок или земельный налог;
- местоположение. В зависимости от местоположения земельного участка при прочих равных условиях зависит стоимость недвижимости, построенной на нем. Поэтому стоимость земельных участков в разных районах города может значительно отличаться.

Рынок земельных участков в Архангельской области и Ненецкого автономного округа представлен преимущественно следующими объектами:

- земельные участки под индивидуальную жилую застройку – площадью от 5 до 30 соток;
- земельные участки под объекты коммерческого назначения – от 30 до 50 соток;
- земельные участки под объекты промышленного назначения – более 100 соток;
- земельные участки сельскохозяйственного назначения – от нескольких гектар и более.

В зависимости от местоположения и разрешенного использования земельного участка цены колеблются в десятки раз.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий - земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

Для Архангельской области и Ненецкого автономного округа характерны, большей частью, земли поселений. Кроме того, имеются земли особо охраняемых территорий, которые, имеют особое научное, историко-культурное и иное ценное назначение.

Стоимость права аренды земли чаще всего значительно ниже рыночных цен на право собственности землю. Во многом, стоимость права аренды определяется как сроком аренды (до 49 лет), так и назначением участка. В основном, право аренды земли реализовывалось для объектов торговли и жилищного строительства.

Для земель, находящихся в муниципальной собственности, аренда с нашей точки зрения, наиболее оптимальный вариант землевладения как для собственника, так и арендатора. Например, заключение краткосрочного договора аренды земли при строительстве жилья вполне оправдано, т.к. после завершения строительства, строительной организации владеть земельным участком вряд ли целесообразно, в том числе и с экономической точки зрения. То же касается и небольших объектов торговли. В случае непрофильного использования земельного участка муниципальные органы имеют право расторгнуть договор аренды и передать его добросовестному арендатору.

Исходя из определения рыночной стоимости видно, что для расчета ее необходим развитый рынок. Только анализ совершенных сделок, с учетом необходимых поправок, может определить ту самую наиболее

вероятную цену, о которой говорится в определении.

В ходе исследования рынка земельных участков г. Нарьян-Мара и Ненецкого автономного округа Оценщиком было обнаружено несколько предложений о продаже земельных участков и ни одного о сдаче в аренду. На основании этого можно сделать вывод о том, что рынок земли в данном регионе (регионе расположения объекта оценки) является неактивным и слабо развитым. Найденные предложения о продаже были занесены в таблицу ниже и часть из найденных объявлений использовалась в дальнейших расчетах.

Таблица 8 – Земельные участки, предлагаемые к продаже в Ненецком Автономном округе

| № п/п | Местоположение | Разрешенное использование | Общая площадь, кв.м. | Стоимость, рублей | Источник информации |
|-------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|---|
| 1 | Заполярный р-н, п. Вилладж | ИЖС | 857 | 1 000 000 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.57_ga_izhs_1658020627 |
| 2 | Заполярный р-н, п. Факел | ИЖС | 900 | 1 000 000 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_924995143 |
| 3 | г. Нарьян-Мар, ул. Российская | ИЖС | 900 | договорная | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_702535167 |
| 4 | г. Нарьян-Мар, ул. Рябиновая | ИЖС | 600 | 700 000 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1089345703 |
| 5 | п. Искателей, ул. Тиманская | промышленного назначения | 200 | 300 000 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_2_sot_promnaznacheniya_914189711 |
| 6 | Заполярный р-н, п. Тельвиска | ИЖС | 1200 | 750 000 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1708143822 |
| 7 | Заполярный р-н, п. Искателей | промышленного назначения | 750 | 350 000 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_promnaznacheniya_1205339233 |
| 8 | г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов | ИЖС | 1100 | 700 000 | http://www.naryan-mart.ru/index.php/ads/page/show_ad/catid/2/adid/69196.html |

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) И АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным (глава 6, Международные стандарты оценки).

В соответствии с данными Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), разрешенное использование объекта оценки – под строительство административно-бытового комплекса. Иное использование будет являться юридически недопустимым. На основании этого Оценщиком признается наилучшее и наиболее эффективное использование в соответствии с разрешенным использованием – под строительство административно-бытового комплекса.

10.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность – это свойство имущества, характеризующееся тем, насколько быстро имущество может быть продано по рыночной стоимости на открытом рынке в условиях разумной конкуренции. Основная количественная характеристика ликвидности – время рыночной экспозиции, т.е. время, которое потребуются для продажи объекта на открытом рынке по рыночной стоимости. При этом в срок экспозиции не включается время, которое тратится на формальное закрепление сделки купли-продажи, а только время, прошедшее с момента размещения публичной оферты до принятия продавцом и найденным покупателем решения о совершении сделки купли-продажи.

Для недвижимости и движимого имущества ликвидность определяется в зависимости от срока реализации на открытом рынке – см. таблицу.

Таблица 10 - Ликвидность имущества

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|------------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, месяцев | 1-2 | 3-6 | 7-18 |

Практическая польза от градации объектов по ликвидности заключается в первую очередь в возможности сопоставить разумную величину скидки при торге. Более высокая ликвидность соответствует меньшему значению дисконта.

В соответствии с экспертным мнением Оценщика, ликвидность объекта оценки низкая, срок экспозиции может составлять 18 и более месяцев.

11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

11.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Таблица 11 – Перечень использованных при проведении оценки данных

| | |
|--|--|
| Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения | <p><u>Нормативные документы, использованные при проведении экспертизы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. в действующей редакции. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно. Федеральный стандарт оценочной деятельности (ФСО №7), обязательный к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. <p><u>Другие источники, использованные при проведении экспертизы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Справочник оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера. <p>Также Оценщиком использовалась информация различного характера (в том числе данные об объектах-аналогах), расположенная в свободном доступе в сети Интернет, в периодических информационных изданиях и СМИ (см. п. 16 «Перечень используемой литературы и источников информации»)</p> |
|--|--|

11.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 12 – Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

| | |
|----------------------------------|--|
| Процесс проведения оценки | <p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. <p>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. |
|----------------------------------|--|

| | |
|---|--|
| | 10. Написание отчета об оценке. |
| Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете | <p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.</p> <p>Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.</p> <p>Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 6 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать <i>достаточной и достоверной</i>.</p> <p>Оценка проводилась исходя из полных прав собственности на объект недвижимости.</p> <p>В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> |
| Основные подходы, применяемые при оценке | <p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> |
| Сравнительный подход | <p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта. |
| Доходный подход | <p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и</p> |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p> |
| Затратный подход | <p>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.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p> |
| Согласование результатов | <p>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.</p> <p>Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:</p> $C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$ <p>где: C – средневзвешенная рыночная стоимость; C1 – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом; C2 – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом; C3 – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом; K1; K2; K3 – весовые коэффициенты.</p> <p>Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.</p> |

11.3 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 13 – Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

| | |
|--|--|
| Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта | <p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297:</p> <p>«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». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.</p> |
| Обоснование выбора подходов к оценке Объекта | <p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p><u>Сравнительный подход.</u> Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. Рыночная стоимость арендной ставки объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, <i>в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки</i>, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.</p> <p>В связи с тем, что оцениваемый объект представляет из себя земельный участок, а наилучшим использованием участков является использование – под строительство административно-бытового комплекса (см. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования), оценщиком был проведен анализ рынка аренды земельных участков в п. Хьяргинском и в Ненецком автономном округе. Оценщик не нашел в достаточном количестве документально подтвержденной информации о ценах сделок или предложений о сдаче в аренду земельных участков.</p> <p>Исходя из вышеперечисленного, оценщик пришел к выводу, что применение сравнительного подхода является невозможным и не позволяет адекватно оценить рыночную стоимость объекта оценки.</p> <p><u>Доходный подход.</u> Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся <i>типичными доходоприносящими объектами</i>. Доходный подход применялся в настоящем отчете, с использованием элементов сравнительного подхода, так как существует возможность определения рыночной стоимости земельного участка и величины коэффициента капитализации, зная в свою очередь которые можно рассчитать предполагаемую арендную плату.</p> <p><u>Затратный подход.</u> Затратный подход при оценке земельных участков не применим в оценочной практике, в связи с тем что земля является невозобновимым ресурсом (по данным «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р).</p> <p><i>Таким образом, при оценке рыночной стоимости размера годовой (ежегодной) арендной платы использовался только доходный подход.</i></p> |

12 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Таблица 14 – Общие сведения о доходном подходе

| | |
|--|--|
| Описание методов, используемых для оценки доходным подходом | <p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:</p> <p>Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузки без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.</p> <p>Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объекта.</p> <p>Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.</p> <p>Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости. Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Они подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта), условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг), расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений).</p> <p><u>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</u> В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании <i>метода капитализации доходов</i> в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании <i>метода дисконтированных денежных потоков</i> – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p><i>Метод прямой капитализации доходов</i> используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p><i>Метод дисконтированных денежных потоков</i> используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p> |
| Метод, используемый для оценки в рамках доходного подхода | <p>Для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода использовался метод капитализации.</p> <p>Изменение арендных платежей в течение длительного периода либо не изменяется, либо растет равными темпами, в связи с этим для оцениваемых объектов применяется метод прямой капитализации.</p> <p>Для данного метода рассчитывается коэффициент капитализации.</p> <p>Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой для выплаты в будущем.</p> <p>Коэффициент капитализации показывает эффективность вложений капитала с учетом риска получения будущих доходов.</p> |

Риск – это оцененная степень неопределенности получения в будущем доходов. Доходы от оцениваемого объекта будут иметь постоянную величину. Это связано с достаточно устойчивой ситуацией на рынке продаж нежилой недвижимости. Стоимость арендной платы будет находиться методом капитализации по следующей формуле:

$$A \text{ год} = \text{Срын} * K$$

Срын. – рыночная стоимость объекта оценки.

K – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитаем методом сравнения продаж.

Таблица 15 – Общие сведения о методе сравнения продаж

| | |
|--|---|
| Исходная информация | <p>Сравнительный подход.</p> <p>Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности.</p> <p>На дату оценки имеется достаточно доступной и поддающейся проверке информации, позволяющей произвести расчет на основе сравнительного подхода, являющегося, по сути, наиболее точным в процессе определения рыночной стоимости.</p> <p>В рамках применения сравнительного подхода к оценке земельного участка оценщиком был использован метод сравнения продаж.</p> <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> |
| Основные этапы оценки метода сравнения продаж | <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| Выбор объектов-аналогов | <p>В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p> |
| Особенности расчета с использованием выбранного метода. | <p>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.</p> <p>К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> |

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

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

Метод сравнения продаж предполагает расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем внесения корректировок в цены объектов-аналогов на существенные различия, оказывающие влияние на стоимость объектов рынка. Оцениваемый земельный участок при этом, рассматривается как условно свободный от застройки, а наилучшими объектами аналогами являются незастроенные земельные участки, позволяющие не выделять в стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщиком были отобраны следующие объекты-аналоги:

Аналог №1 https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1708143822

https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1708143822

★ Участок 12 сот. (ИЖС)

№ 1708143822, размещено 18 апреля в 20:48 👁 151 (+3)

🔖 Добавить заметку

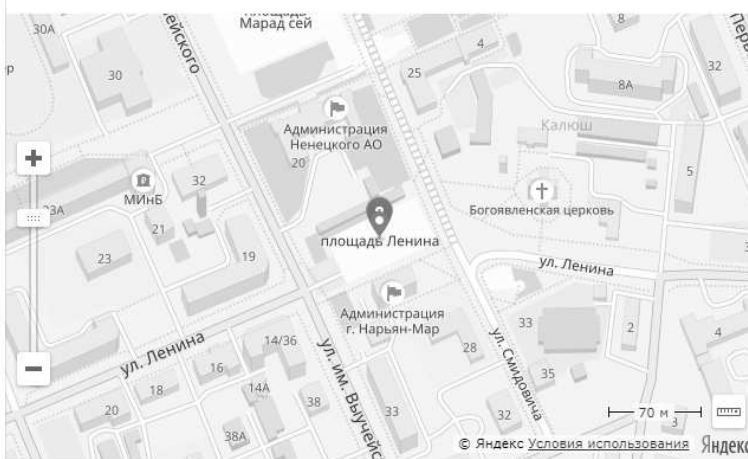
750 000 ₽

Взять кредит в Тинькофф банке

Расстояние до города: 5 км; Площадь: 12 сот.

Адрес: Нарьян-Мар, Тельвиска

Скрыть карту



Продам участок ижд в тельвиске 12 соток. Ровный. Точки отбиты. Участок на бору. Хорошее расположение. ЛЭП и газ рядом. Торг возможен

Показать телефон
8 965 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Дмитрий
Продавец
На Avito с июня 2011
Завершено 2 объявления



5 объявлений пользователя

Адрес
Ненецкий АО, Нарьян-Мар, Тельвиска

ЧТО ТАКОЕ
PROFORMAT?

НОВЫЙ УРОВЕНЬ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗДОРОВЫЙ
ОБРАЗ

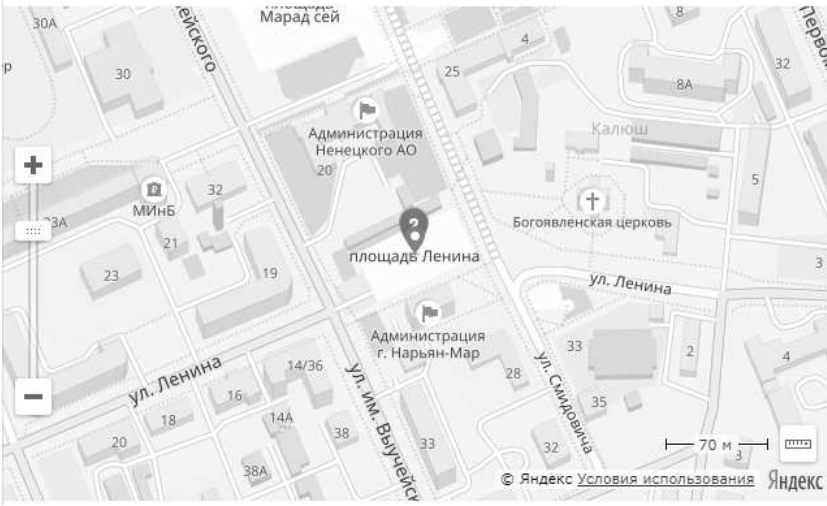
Аналог №2 https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1205339233

Участок 7.5 сот. (промназначения)

350 000 ₽

Расстояние до города: 7 км; Площадь: 7.5 сот.

Адрес: Нарьян-Мар, Искателей п. Район -Тиманская Скрыть карту




Переуступлю право аренды на земельный участок площадью 750 кв метров в районе Тиманской под строительство СТО, торг

Анастасия
Продавец
На Avito с августа 2016
Завершено 13 объявлений

Адрес
Ненецкий АО, Нарьян-Мар, Искателей п.
Район -Тиманская

Кадастровые услуги «под ключ»!

severgeo.ru



Яндекс Директ

Земельные участки

Аналог №3 http://www.naryan-mart.ru/index.php/ads/page/show_ad/catid/2/adid/69196.html**НЕДВИЖИМОСТЬ**

Квартиры, Дома, Гаражи и пр. формы недвижимости находящейся в НАО

| Продам | Частное | Id: 69196 | 06.03.2018 |
|--|---------|-----------|------------|
| Продам земельный участок под ИЖС по ул.Авиаторов | | | |
| Земельный участок под ИЖС по ул. Авиаторов, в собственности, 11 соток. | | | |
| ТЕЛЕФОН: +7-911-573-00-17 | | | |
| Цена: 700,000 | | | |
| Автор: Евгений Нарьян-Мар | | | |
| Войти и написать личное сообщение 1983пао | | | |

Сведения об объекте оценки и объектах-аналогах сведены в таблицу №16.

Таблица 16. Сведения об объекте оценки и объектах-аналогах

| № п/п | Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|-----------------------------------|--|---|---|---|
| 1 | Описание | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| 2 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| 3 | Разрешенное использование | Под строительство административно-бытового комплекса | ИЖС | Промназначения | ИЖС |
| 4 | Наличие застройки | - | - | - | - |
| 5 | Кадастровый номер | 83:00:080002:4826 | не определен | не определен | не определен |
| 6 | Условия (продажа/предложение) | предложение | предложение | предложение | предложение |
| 7 | Время (продажи/предложения) | май 2018г. | май 2018г. | май 2018г. | март 2018г. |
| 8 | Вид права на объект | Собственность | Собственность | Аренда | Собственность |
| 9 | Местоположение (район) | Ненецкий автономный округ | Ненецкий автономный округ | Ненецкий автономный округ | Ненецкий автономный округ |
| 10 | Локальное местоположение | Ненецкий автономный округ, вблизи п. Хьяргинский | Ненецкий автономный округ, п. Тельвиска | Ненецкий автономный округ, п. Искателей | Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар |
| 11 | Транспортная доступность | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная |
| 12 | Площадь земельного участка, кв.м. | 11588 | 1200 | 750 | 1100 |
| 13 | Наличие инженерной инфраструктуры | по границам участка | по границам участка | по границам участка | по границам участка |
| 14 | Цена, руб. | --- | 750 000 | 350 000 | 700 000 |
| 15 | Цена за 1 кв.м., руб. | --- | 625 | 467 | 636 |
| 16 | Источник информации | --- | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1708143822 | https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1205339233 | http://www.naryan-mart.ru/index.php/ads/page/show_ad/catid/2/adid/69196.html |

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости земельного участка

| № п/п | Сравниваемые параметры | Ед. изм. | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|---|--------------|-----------|----------|----------|
| 1 | Цена единицы сравнения | руб./кв.м. | 625 | 467 | 636 |
| 2 | Поправка на условия продажи (спрос и предложение) | доли единицы | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| 3 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 481 | 360 | 490 |
| 4 | Поправка на условия сделки | доли единицы | 1 | 1 | 1 |
| 5 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 481 | 360 | 490 |
| 6 | Поправка на дату предложения | доли единицы | 1 | 1 | 1 |
| 7 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 481 | 360 | 490 |
| 8 | Поправка на вид прав | доли единицы | 1 | 1,19 | 1 |
| 9 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 481 | 428,4 | 490 |
| 10 | Поправка на разрешенное использование | доли единицы | 0,77 | 1 | 0,77 |
| 11 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 370,37 | 428 | 377,3 |
| 12 | Поправка на местоположение | доли единицы | 0,56 | 0,56 | 0,41 |
| 13 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 207 | 240 | 155 |
| 14 | Поправка на площадь | доли единицы | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| 15 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 195 | 226 | 146 |
| 16 | Поправка на наличие коммуникаций | руб. | 1 | 1 | 1 |
| 17 | Скорректированная цена 1кв.м: | руб./кв.м. | 195 | 226 | 146 |
| 18 | Количество внесенных корректировок | единиц | 4 | 4 | 4 |
| 19 | Весовые доли (коэффициенты доверительной вероятности) | доли единицы | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| 20 | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. с учетом поправок | руб. | 189 | | |
| 21 | Рыночная стоимость земельного участка | руб. | 2 190 132 | | |
| 22 | Рыночная стоимость земельного участка, округленно | руб. | 2 190 000 | | |

Поправки и порядок их внесения. Сначала вводятся относительные, а затем абсолютные поправки. Расчет ведется на один кв.м. площади участка (единица сравнения).

Корректировка на условия продажи (торг). Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Величина корректировки принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера (Таблица 213).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 213

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 17,3% | 11,4% | 23,2% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 15,4% | 10,1% | 20,7% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 21,0% | 13,1% | 28,9% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 15,7% | 10,1% | 21,4% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 13,8% | 8,6% | 19,1% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 19,7% | 12,6% | 26,8% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 17,2% | 11,2% | 23,1% |

Принимается максимальное значение из расширенного интервала корректировки для неактивного рынка на основании данных о слабой развитости рынка земельных участков (см. анализ рынка), т.е. корректировка составит

23,2%, или 0,77 (строка «Земельные участки под индустриальную застройку» таблицы).

Корректировка на условия финансирования сделки. При анализе условий сделки рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, планируемой для объекта оценки. Льготных условий покупки не предусматривается ни в одной сделке с данными объектами-аналогами. Платежи по сделкам со всеми объектами полностью осуществляются деньгами, поэтому корректировки не требуется. Наличие финансового давления на сделку приводит к вынужденному ускорению совершения сделки. Рассматриваемые объекты не выставлены на срочную продажу, поэтому корректировки не требуется. В данном случае условия продажи всех объектов-аналогов – рыночные, величина относительной корректировки, принимаемой к расчету, составит 1,0.

Корректировка на дату предложения. Вводится в тех случаях, когда между датой предложения о продаже объектов-аналогов и датой проведения оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости.

Поправка рассчитывалась при помощи инфляционного калькулятора на сайте <http://уровень-инфляции.рф/>

2. Калькулятор стоимости

При помощи данного инфляционного калькулятора можно оценить изменение цены со временем.

| | | | |
|--|--------|----------|---|
| Начальный период:: | 2018 ▼ | Март ▼ | |
| Конечный период:: | 2018 ▼ | Апрель ▼ | |
| Цена в начале первого периода, руб.: | 1 | | <input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года |
| Соответствующая цена в начале второго периода, руб.: | 1 | | |

Для аналога №3 поправка составит 1,0.

Для аналогов №№ 1 и 2 введение корректировки не требуется, т.к. с даты предложения по дату оценки не прошло значительного времени и/или каких-либо серьезных изменений на рынке недвижимости.

Корректировка на состав передаваемых прав.

Объекты-аналоги № 1, 3 так же, как и объект оценки, предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.

Объект-аналог № 2 находится в аренде, необходимо введение корректировки. Величина корректировки принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера (Таблица 99).

| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
|--|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |

Принимается среднее значение поправки.

Для аналога № 2 поправка составит $1/0,84 = 1,19$.

Корректировка на вид разрешенного использования/назначение. Вид использования оцениваемого земельного участка – под строительство административно-бытового комплекса, что можно назвать эквивалентным промышленному назначению.

Вид использования объекта-аналога № 2 - промышленного назначения. Данное разрешенное использование эквивалентно разрешенному использованию объекта оценки, на основании этого введение корректировки не требуется.

Вид использования объектов-аналогов №№ 1 и 3 - для индивидуального жилищного строительства, необходимо введение корректировки. Величина корректировки принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера (Таблица 166).

Таблица 166

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,69 | 0,65 | 0,74 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 1,02 | 0,97 | 1,07 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,53 | 0,49 | 0,58 |

Для объектов-аналогов №№ 1 и 3 поправка составит: $0,53/0,69 = 0,77$.

Корректировка на местоположение. Отражает разницу в ценности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов. Т.к. объект оценки и объекты-аналоги имеют местоположение с различной ценностью, необходимо введение корректировки. Величина корректировки принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера (Таблица 15).

| Отношение к областному центру | | | |
|---|------|------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,73 | 0,88 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,66 | 0,81 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,51 | 0,70 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,41 | 0,61 |

В связи с тем, что объект оценки имеет местоположение, которое характеризуется незначительной численностью населения, Оценщик принимает минимальные значения из расширенного интервала в соответствии с таблицей.

Объект оценки находится вблизи п. Хьяргинский, которое можно отнести к категории «прочие населенные пункты», коэффициент местоположения составляет 0,41.

Объекты-аналоги №№ 1 и 2 находятся в поселениях, которые можно отнести к категории «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», коэффициент местоположения составляет 0,73, таким образом значение поправки будет составлять $0,41/0,73 = 0,56$.

Объект-аналог № 3 находится в г. Нарьян-Маре, коэффициент местоположения составляет 1,0, таким образом значение поправки будет составлять 0,41.

Корректировка на площадь. Существует зависимость – чем больше площадь объекта, тем стоимость его 1 кв.м. меньше. Величина корректировки принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера (Таблица 121).

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

| Земельные участки под индустриальную застройку | | | | | | |
|--|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | ≥10 |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,27 |
| | 1-2,5 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,20 |
| | 2,5-5 | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,11 |
| | 5-10 | 0,81 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | ≥10 | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

Поправка принимаются в соответствии с матрицей коэффициентов и составит для всех объектов-аналогов 0,94.

Согласование результатов:

Согласование полученных результатов скорректированных цен аналогов произведено методом средневзвешенной величины. Весовые коэффициенты (коэффициенты доверительной вероятности) расставляются в зависимости от количества внесенных поправок: чем меньше поправок внесено, тем более объект оценки схож по своим параметрам со сравниваемым аналогом.

Средневзвешенная величина полученных результатов определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \cdot K_1 + C_2 \cdot K_2 + C_n \cdot K_n}{K_1 + K_2 + K_n}, \text{ где:}$$

C – итоговая рыночная стоимость объекта оценки в рамках применения метода сравнения продаж;

C₁, – скорректированная цена объекта-аналога №1;

C₂, – скорректированная цена объекта-аналога №2;

C_n, – скорректированная цена n –го объекта-аналога;

K₁; K₂; K_n - соответствующие весовые коэффициенты.

Т.о. рыночная стоимость земельного участка площадью 11588 кв.м., определённая в рамках доходного подхода методом сравнения продаж, составляет: 2 190 000 рублей

После того, как была определена рыночная стоимость земельного участка, необходимо определить коэффициент капитализации.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2017 Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера (таблица 176), расширенный интервал коэффициента капитализации для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 8,7-15,9%. На основании предположения о том, что вложения в земельные участки имеют минимальный риск, Оценщиком было решено использовать минимальное значение коэффициента капитализации – 8,7%, или 0,087.

На основании полученных данных был определен размер годовой (ежегодной) арендной платы – см.таблицу 18.

**Границы расширенного интервала значений
коэффициента капитализации**

Таблица 176

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|-------|
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 14,1% | 10,1% | 18,1% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 14,1% | 10,0% | 18,2% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 10,1% | 18,6% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 13,6% | 9,7% | 17,4% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 12,3% | 8,7% | 15,9% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 14,7% | 10,5% | 18,9% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 14,8% | 10,6% | 19,1% |

Таблица 18. Определение годовой арендной платы.

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость земельного участка, руб. | Коэффициент капитализации | Размер годовой арендной платы, руб., без учета НДС | Размер годовой арендной платы, округленно, руб., без учета НДС |
|---|---|---------------------------|--|--|
| Земельный участок (кадастровый номер 83:00:080002:4826) площадью 11588 кв. м. по адресу: Ненецкий автономный округ. | 2 190 000 | 0,087 | 190 530 | 191 000 |

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения исследования, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки, Оценщик использовал только доходный подход, от применения затратного и сравнительного подхода Оценщик отказался. На основании этого доходному подходу был присвоен удельный вес, равный 1,0.

Таблица 22 – Итоговое согласование стоимости Объекта оценки

| Наименование | Кадастровый номер | Стоимость по доходному подходу, рублей (без учета НДС) | Вес доходного подхода, % | Итоговая стоимость, рублей (без учета НДС) | Итоговая стоимость, округленно, рублей (без учета НДС) |
|---|-------------------|--|--------------------------|--|--|
| Земельный участок, площадью 11588 кв.м., адрес объекта: Ненецкий автономный округ | 83:00:080002:4826 | 190 530 | 100 | 190 530 | 191 000 |

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления, составляет:

191 000 (сто девяносто одна тысяча) рублей, без учета НДС

14 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

1. Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:
2. все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
3. приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
4. в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
5. оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
6. анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Федеральным Стандартом оценки №7, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Оценщик _____ Д.В. Аншуков

Генеральный директор _____ Д.В. Аншуков

М.П.

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции).
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно;
3. Федеральный стандарт оценочной деятельности (ФСО №7), обязательный к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Данные глобальной информационной сети Интернет;
7. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

16 ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Документы Оценщика
2. Приложение № 2. Документы Заказчика

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 484731

Настоящий диплом выдан Аннукову
Виктору Викторовичу
 в том, что он(а) с 27 августа 2018 по 30 апреля 2019
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшемем
расширен. инженерно-техническом
институте
 по программе: «Вышка спонсорские
предприятия (бизнес) и иные
видах собственности»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 апреля 2019
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Аннукова
Виктора Викторовича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере спонсорской
предпринимательской (бизнес) и иных видов собственности

Город Москва 2019

Председатель государственной
 аттестационной комиссии Душина
 (подпись)

Место выдачи: 100000

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2931



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ СК № 000942

Настоящее свидетельство выдано Аншурову
Виктору Владимировичу
в том, что он(а) с 19 апреля 2012 по 30 апреля 2012 г.
повысил(а) свою квалификацию и (на Всероссийском
заседании финансово-экономических специалистов
по программе "Бюджетный и налоговый
(предприниматель и налоговый бухгалтер)"
в объеме 108 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|---------------------------------|------------------|---------|
| Обязательные дисциплины | 72 | |
| Дисциплины по выбору | | |
| "Бюджетный и налоговый | 32 | |
| и налоговый бухгалтер" | | |
| Итого: обязательных и по выбору | 4 | отлично |

Прошла(а) стажировку в ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»
(интерпретация программы)
выполняя(а) работу по подбору персонала
(интерпретация)
(подпись)
Город Москва 19 апреля 2012 (подпись)
Секретарь



Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 331



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12 августа 2009 г.

№

2361-09

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Аншуков Дмитрий Владимирович

Паспорт 11 02 №700134 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделом Внутренних Дел Ломоносовского округа города Архангельска
20.09.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

Всероссийский заочный финансово-экономический институт
диплом ПП-1 № 484731, 30.04.2009

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1635 от « » 12 августа 2009 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федер-
альным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-707-038161/17**

«15» июня 2017 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Аншуков Дмитрий Владимирович**
Паспортные данные: 11 02 700134, выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска 20.09.2002 г.
Адрес регистрации: Россия, г. Архангельск, пр. Дзержинского, д.7, кв.121
Тел. 8-921-488-8848
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал в Архангельской области
Архангельская область, Пинежский район, с. Карпогоры, ул. Ленина, д.56
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «17» июля 2017 года по «16» июля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.07.2017г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Аншуков Д.В.

От Страхователя: _____
Аншуков Д.В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Кругляк Н.А. директор филиала в Архангельской области на основании доверенности №52263 от 17-06-16 от 11.11.2016 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001752-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Аншукову Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 20 г.



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-707-014578/18

«06» марта 2018 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА»
Юридический адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Вологодская, д.39 оф.304
Фактический адрес: 163000, г. Архангельск, наб. Северной Двины, д.68 оф.12
ИНН 2901192870
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал в Архангельской области
Архангельская область, Пинежский район, с. Карпогоры, ул. Ленина, д.56
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «16» марта 2018 года по «15» марта 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» марта 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» марта 2011 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации

Страхователь

Страховщик

Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»

От Страхователя: _____
(Анищук Дмитрий Владимирович генеральный директор, действующий на основании Устава).



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Кругляк Николай Александрович директор филиала в Архангельской области, действующий на основании доверенности №5819469-600/17 от 20.11.2017 г.)



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ФГИС ЕГРН
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 04.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|---------------------|--|------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|--|--------------------|--------|-----------------------------|----------|--------------------|------------------------------|------------|---|--------------------|-------------------|--|---------------------------------|--|--|--|-----------------|---|---------------------|--|
| Лист № | Раздела I | Всего листов раздела I: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 04.05.2018 | № 99/2018/96036688 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 83:00:080002:4826 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Объект недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>83:00:080002</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>21.11.2017</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Пензенский автономный округ</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>11588 +/- 38 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>4782599.36</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования:</td> <td>под строительство административно-бытового комплекса</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>УИЗО НАО, Управление имущественных и земельных отношений НАО</td> </tr> </tbody> </table> | | | Объект недвижимости | | Номер кадастрового квартала: | 83:00:080002 | Дата присвоения кадастрового номера: | 21.11.2017 | Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | Адрес: | Пензенский автономный округ | Площадь: | 11588 +/- 38 кв. м | Кадастровая стоимость, руб.: | 4782599.36 | Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | Категория земель: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Вид разрешенного использования: | под строительство административно-бытового комплекса | Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют | Получатель выписки: | УИЗО НАО, Управление имущественных и земельных отношений НАО |
| Объект недвижимости | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Номер кадастрового квартала: | 83:00:080002 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 21.11.2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес: | Пензенский автономный округ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Площадь: | 11588 +/- 38 кв. м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4782599.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель: | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Вид разрешенного использования: | под строительство административно-бытового комплекса | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Получатель выписки: | УИЗО НАО, Управление имущественных и земельных отношений НАО | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (подпись, наименование должности) | | (подпись, должность) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

М.П.

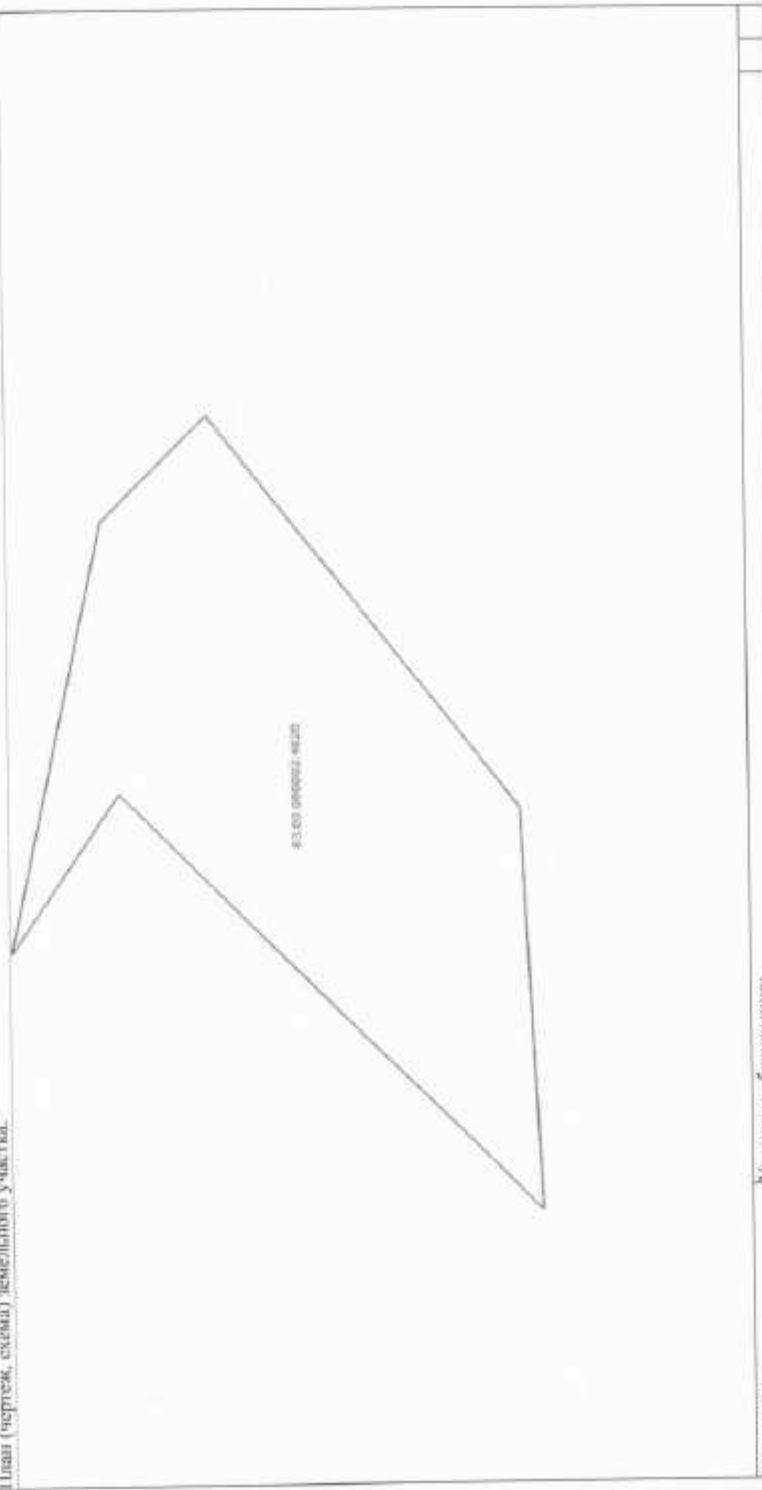
Рис. 3

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

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| (наименование недвижимости) | | |
| Лист № | Раздел № | Всего листов выписки: |
| 04.05.2018 | № 99/2018/96036688 | |
| Кадастровый номер: | | 83:00:080002:4826 |

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕПН |
| (подпись, наименование, должность) | (подпись) |

М.П.