

№000342 в реестре ООО «Российское общество оценщиков»

Отчет № 12/5/20
об оценке рыночной стоимости имущества
(Объект незавершенный строительством
(Степень готовности 7%)
под кадастровым №83:00:050903:432
и земельный участок под строительство
многоквартирного жилого дома)
Адрес: Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар,
ул. Авиаторов.

ДАТА ОЦЕНКИ: «12» мая 2020 года.

ЗАКАЗЧИК:

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа:
ИНН 2983010800, Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 38.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Индивидуальный предприниматель Егоров Н.А.: ИНН 830100001016, НАО, г. Нарьян-Мар,
ул. Первомайская, д.19Б/1.

2048

Содержание

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	3
1. <u>ГЛАВА</u> : ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ОЦЕНКИ, ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА И РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	5
1.4. НОРМАТИВНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	7
1.7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	8
2. <u>ГЛАВА</u> : ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3. <u>ГЛАВА</u> : АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
4. <u>ГЛАВА</u> : АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	17
5. <u>ГЛАВА</u> : РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	18
5.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	27
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	28
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
5.5. СУЖДЕНИЕ ОБ ИНТЕРВАЛЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	36
КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	37
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	40

Исполнительное резюме

В соответствии с договором от «12» мая 2020 года, была определена рыночная стоимость объекта недвижимости представленного для оценки, по состоянию на дату оценки.

Оценщиком проведено исследование регионального рынка недвижимости, по состоянию на дату оценки, с целью определения цен сделок и предложений на продажу аналогичных объектов объекту оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта имущества (Объект незавершенный строительством и земельный участок) расположенного по адресу: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов, на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом НДС для улучшений, составляет:

5 952 000 (Пять миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, в т.ч.,

(Улучшения) – 2 386 000 (Два миллиона триста восемьдесят шесть тысяч) рублей,

(Земельный участок) – 3 566 000 (Три миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611 Оценщик указывает интервал, в котором находится стоимость объекта оценки. По мнению Оценщика, стоимость объекта находится в диапазоне $\pm 10\%$.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне настоящего отчета, а только с его полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в настоящем отчете сделанные допущения и ограничительные условия.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Всю собранную Оценщиком фактическую информацию и этапы проведенного анализа, использованные для оценки стоимости объекта оценки, а также обоснование полученных результатов, находятся в соответствующих разделах настоящего отчета. В случае необходимости мною могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. в действующей редакции и Приказами Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки», стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет.

С уважением,
Индивидуальный предприниматель



/Егоров Н.А./

Глава 1. Основные факты и выводы оценки, задание на оценку.

1.1. Идентификация объекта и результаты оценки.

На основании договора №92 Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа поручает Егорову Н.А. определение рыночной стоимости недвижимого имущества согласно представленной документации.

В процессе подготовки отчета и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

Объект оценки: Объект незавершенный строительством (Степень готовности 7%) под кадастровым №83:00:050903:432 и земельный участок площадью 5 607,0 кв.м. под строительство многоквартирного жилого дома. Адрес: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов.

Собственник объекта оценки: Ненецкий автономный округ.

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа.

Балансовая стоимость: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком, однако, данный факт не оказывает влияния на полученный результат рыночной стоимости.

Оцениваемые права (Имеющиеся обременения): Собственность (Не установлено).

Вид оцениваемой стоимости (Способ оценки): Рыночная стоимость.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки (Назначение оценки): Для приватизации объектов путем продажи в соответствии с федеральным законодательством.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Заказчик не может использовать отчет иначе, чем предусмотрено договором об оценке. Его использование для других целей может привести к неверным выводам.
2. 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.
3. 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.

Действительная дата оценки: «12» мая 2020 года.

Дата осмотра объекта: «13» мая 2020 года.

Период проведения оценки: в течение 3-х дней от даты заключения договора.

Дата составления отчета: «14» мая 2020 года (Отчет действителен в течение шести месяцев от даты его составления).

Наиболее эффективное использование: По прямому назначению.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода: 5 952 070 рублей.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода: Не применялся.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода: Не применялся.

Статус настоящего документа: Отчет об оценке рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС для улучшений: 5 952 000 рублей.

Согласно ст. 146 НК РФ п.2, пп.6 - не признаются объектом налогообложения (налогом НДС): операции по реализации земельных участков (долей в них).

1.2. Применяемые стандарты оценки.

Оценка была проведена, а отчет составлен согласно:

- ✓ Федеральному Закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- ✓ Приказам Минэкономразвития РФ №297, №298, №299 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3» от 20.05.2015г.
- ✓ Приказу Минэкономразвития №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО-7» от 25.09.2014г.

Обоснование применяемых федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст.15 Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции.

1.3. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

На основании договоренности, допущения и ограничения подразумевают, их полное однозначное понимание Сторон и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- ✓ Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- ✓ Оценщик не несет ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество, оцениваемые права рассматривались свободными от каких-либо претензий или ограничений.
- ✓ При оценке выводы делались на основании того допущения, что собственник управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- ✓ Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения
- ✓ Техническая документация, представленная Заказчиком, использована, чтобы дать представление об имуществе, но Оценщик не несет ответственности за ее неточность. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние имущества на дату оценки соответствовало его состоянию на дату осмотра.
- ✓ В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.
- ✓ Рыночная стоимость является не некоторой предопределенной величиной, а наиболее вероятным значением (математическим ожиданием) цены сделки, поэтому существует диапазон значений, каждое из которых является рыночной ценой (доверительный интервал). Ширина этого диапазона зависит от типа имущества, состояния рынка и ряда других факторов. Для объекта оценки возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, приведены в главе «Заключение о рыночной стоимости».

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- ✓ Выдержки из отчета или отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
- ✓ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- ✓ Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Он не несет ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменение местного и федерального законодательства, которые могли бы произойти после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

- ✓ Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
- ✓ В Отчете не учитываются все множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- ✓ Работа Оценщика является консультационной услугой, отчет об оценке содержит личное, профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене равной, указанной в отчете стоимости.
- ✓ На основании статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное».

1.4. Нормативное обоснование проведения оценки.

Проведение оценки описываемого объекта, в настоящий момент регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ:

Статья 3. «...под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости».

Статья 4. «Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона».

Статья 6. «Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом».

Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов.

«Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям».

1.5. Сведения об оценщике и заказчике.

ИП Егоров Н.А.

Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 83 №000050376 от 10.04.2008г., за основным государственным регистрационным № 308838310100018.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица серии 83 №000020767 от 06.02.1997г., ИНН 830100001016.

Счет получателя №408178107042218236834 в Архангельском отделении №8637 ПАО Сбербанк, г. Архангельск, кор./счет №30101810100000000601, БИК 041117601.

Оценщик - Егоров Николай Анатольевич

Паспорт серии 5510 №059848, выдан ОФМС России по НАО 21.06.2011г. Местонахождение: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Первомайская, д.19-Б, кв. 1.

Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 144313, выдан Санкт-Петербургским государственным университетом от 29.07.2003г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №014454-1 выдан 24.08.2018г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Внесен в реестр членов Саморегулируемой общероссийской организации «Российское общество Оценщиков» 17.07.2007г. за №000342. Общество расположено по адресу: г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2-А, оф. 5. Стаж работы в качестве оценщика с 01.01.2004г.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ предписывает обязательное страхование гражданской ответственности оценщика (статья 24.7) и независимость оценщика (статья 16).

Гражданская ответственность Оценщика застрахована на 3 000 000 рублей, страховым полисом серии 7100 №2780130 при осуществлении профессиональной деятельности оценщика в

Генеральном агентстве НАО филиал в Архангельской области ПАО РК «Росгосстрах». Срок страхования до 04.02.2021г. включительно.

Заказчик – Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

Реквизиты: ИНН/КПП 2983010800/298301001, ОГРН 1152901009227.

Адрес: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27-В.

1.6. Используемая терминология и процедура оценки.

Оцениваемые права - в настоящем отчете рассматривается право собственности для ИЖД и право аренды для участка. Права резюмируются на основании представленных документов.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользование и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и 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 иным способом.

Право аренды, может трактоваться, как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

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

- ✓ Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение.
- ✓ Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах.
- ✓ Объект оценки представлен в форме публичной оферты.
- ✓ Цена сделки представляет разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
- ✓ Платеж за объект выражен в денежной форме.

(Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», статья 3).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Износ – в оценке любая потеря полезности.

Процедура и методология оценки – последовательность этапов, выполняемых Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Процедура оценки включает следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке. Оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности, о стандартах оценки.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, для чего Оценщик осуществляет сбор и обработку правоустанавливающих документов, информации о характеристиках объекта оценки и другой информации связанной с объектом оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки (анализ текущей конъюнктуры и тенденций, обоснование выбора аналогов объекта оценки).
4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

Подходы к оценке в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1»:

- ✓ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости

объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

- ✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- ✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все три основных подхода к оценке, самостоятельно определяя в рамках каждого из подходов конкретные методы.

В основе теоретических разработок по оценке лежит применение всех трех подходов. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае не применим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта, чаще всего, рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = (C_1 * K_1) + (C_2 * K_2) + (C_3 * K_3)$$

где: C – средневзвешенная рыночная стоимость,

C_1 – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода,

C_2 – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках рыночного подхода,

C_3 – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода,

K_1, K_2 и K_3 – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты определяются в зависимости от достоверности информации используемой в рамках того или иного подхода к оценке, как к самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

5. Составление письменного отчета об оценке и его передача Заказчику.

1.7. Методология оценки земель.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор Оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков шесть методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

2. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса):

- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается

использование цен предложения (спроса):

- ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

4. Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

5. Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

6. Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Таблица №1: Применяемость каждого из методов при оценке земельных участков

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода Оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема необходимой информации является определяющим фактором при выборе метода.

Глава 2. Точное описание объекта оценки, с указанием его количественных и качественных характеристик.

2.1. Юридическое описание объекта оценки.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на объект незавершенный строительством от 28.04.2020г.

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на земельный участок от 28.04.2020г.

- Собственник: Ненецкий автономный округ

- Представитель собственника: Администрация Ненецкого АО

ИНН/КПП 8300130051 /298301001. ОГРН 1038302272304, дата государственной регистрации 03.02.2003г., адрес: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 20.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. Оценщик не несет ответственности за достоверность полученной от Заказчика информации.

2.2. Результаты анализа достаточности правовой и технической информации.

Согласно пункту 11-му федеральных стандартов оценки (ФСО-3) «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки».

Таблица №2: Данные о достаточности информации

Перечень данных	Источники получения
Данные о правовом статусе	Представлены правоустанавливающие документы
Данные о местоположении	Определено по документам представленным Заказчиком
Данные об окружении	Интервью с Заказчиком и осмотр
Технические характеристики	Определены по документам представленным Заказчиком
Рыночная информация	Проведено исследование рынка

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, и полученной в ходе анализа рынка, достаточно для проведения оценки.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

На территории Ненецкого автономного округа действует 21 муниципальное образование (1 муниципальный район, 1 городской округ, 1 городское поселение, 18 сельских поселений), где административные функции выполняют органы местного самоуправления.

Расстояние от Москвы до Нарьян-Мара – 1 501 км, от Архангельска до Нарьян-Мара – 660 км. Ближайшая железнодорожная станция – Усинск находится на расстоянии 386 км, добраться до нее по суше можно только по зимней автомобильной дороге (зимнику). Нарьян-Мар не связан с другими городами ни постоянной автомобильной дорогой, ни железной дорогой. С 1991 года ведется масштабное строительство дороги Нарьян-Мар – Усинск, недостроено 80 км. Трасса должна соединить Ненецкий автономный округ с Республикой Коми, обеспечить ему доступ к железнодорожному узлу в Усинске. С декабря до апреля в Нарьян-Мар можно проехать по зимнику из п. Харьяга. (Республика Коми). В период навигации действует паромная переправа Щельяур – Нарьян-Мар (на р.Печоре) и морской путь из Архангельска.

Круглый год действует авиасообщение с крупными городами (г. Москва, г. С-Петербург, г. Архангельск и др.) и с удаленными населенными пунктами округа. В городе и п. Искателей действует автобусный транспорт, обслуживающий 8 маршрутов.

Таблица №3: Описание местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов, мкр-н Старый аэропорт
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Транспортная доступность	5 мин. пешком до остановки общественного транспорта.
Подъездные пути	Автомобильная дорога, асфальтированный подъезд
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности.	Магазины, детские сады, школы, спорткомплекс, почта, отделения банков и др. объекты социальной инфраструктуры
Объекты производственной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Хорошее. Плотность застройки в данном районе высокая. Возраст окружающих зданий имеет небольшой разброс (микрорайон МЖД).
Экологическое состояние	Хорошее.

Выводы: Объект расположен в микрорайоне массовой жилой застройки. Социальная и торговая, транспортная инфраструктура развита.

2.4. Описание объекта оценки.

Таблица №4: Характеристика объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
1. Земельный участок	
Кадастровый номер	83:00:050903:131
Кадастровая стоимость, руб.	6 671 881,44
Рельеф участка	Ровный
Водные ресурсы	Приток реки Печоры
Постройки на участке:	Фундамент МЖД
Площадь участка, кв.м.	5 607,0
Разрешенное использование	Под строительство многоквартирного жилого дома
Имущественные права	Собственность
2. Улучшения	
Наименование объекта	Фундамент
Кадастровый номер	83:00:050903:432
Год постройки	Данные не представлены
Имущественные права	Собственность
Группа капитальности	Данные не представлены
Количество этажей	Отсутствуют
Площадь, кв.м.	2 934
Строительный объем, куб.м.	Данные не представлены
Высота по внутреннему обмеру, м.	Данные не представлены
Фундамент	Монолитный, железобетонный (Готовность 7%)
Стены	Отсутствуют
Перегородки	Отсутствуют
Перекрытия	Отсутствуют
Кровля	Отсутствует
Полы	Отсутствуют
Окна	Отсутствуют
Двери	Отсутствуют
Внутренняя отделка	Отсутствует
Электричество	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует

2.5. Оценка совокупного износа объекта оценки.

Определение величины накопленного физического износа

Существует три метода измерения физического износа: нормативный, стоимостной, метод срока жизни. Для исключения влияния субъективного мнения Оценщика относительно состояния объекта оценки и его элементов в качестве определения физического износа используются данные Выписки из ЕГРН, в соответствии с которой год присвоения кадастрового номера – 2015г., объект оценки является объектом незавершенного строительства, отсюда *физический износ объекта оценки составляет 0%*. Физическое состояние конструктивных систем объекта с учетом хронологического возраста хорошее.

Определение величины функционального износа.

Функциональный (моральный) износ - это снижение стоимости имущества вследствие удешевления воспроизводства действующего (или создания нового, более совершенного) имущества. Функциональный износ вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров объекта, компоновкой или устареванием коммунальных устройств. Можно сказать, также, что

функциональный износ - это потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования или использования материалов. Объект в целом соответствует современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве.

Исходя из выше изложенного, Оценщик сделал вывод, что на дату оценки объект не имеет функционального износа.

Определение величины внешнего (экономического) износа.

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта характерна для данного типа городской застройки, особые охранные зоны отсутствуют. На дату оценки не выявлены изменения социально-экономических показателей и физического состояния окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта недвижимости. Изменения законодательства, накладывающие ограничения на использование объекта не обнаружены.

Так как местоположение объекта оценки характеризует его как ликвидный, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Основные выводы:

- Оцениваемый объект соответствует данным представленных документов и не противоречит разрешенному виду использования.
- Текущее использование – не используется.
- Местоположение объекта привлекательно для жилого использования (Жилой микрорайон).
- Наиболее эффективное использование объекта – по прямому назначению.
- Обременения на дату оценки: Не установлено.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Глава 3. Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

3.1. Анализ влияния общей политической обстановки и социально-экономического положения в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО-7).

Основные тенденции социально-экономического положения Российской Федерации.

По оценке Минэкономразвития РФ, рост ВВП по итогам 9 месяцев 2019 года составил 1,1%. Позитивная динамика отмечается в промышленности, в сфере розничной торговли, в строительном секторе, произошел рост объема инвестиций в основной капитал. Однако при этом во всех перечисленных сферах экономики темпы роста стали ниже, чем за период девяти месяцев 2018 года. Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей в которых была зачастую неоднородной.

Промышленное производство по итогам 9 месяцев 2019 года в стране выросло. Позитивная динамика отмечалась в каждом из девяти месяцев. В результате индекс промышленного производства за январь-сентябрь 2019 года, согласно данным Росстата, составил 102,7 %. Это ниже, чем за 9 месяцев 2018 года, когда данный показатель был на уровне 103,0%.

Несмотря на снижение темпа роста промышленности в целом по стране, число субъектов РФ с позитивной динамикой промышленного производства увеличилось. Таких регионов стало 74, что

на 12 больше, чем за девять месяцев прошлого года.

В строительной сфере рост был незначительный, позитивная динамика отмечается в половине регионов. По итогам девяти месяцев 2019 года в строительной отрасли в целом по стране наблюдалась небольшая положительная динамика. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по сравнению с девятью месяцами 2018 года увеличился на 0,3%. При этом за январь-сентябрь 2018 года в данной сфере был рост на уровне 5,9%.

В розничной торговле продолжился рост. Все девять месяцев года здесь была положительная динамика, и в результате по итогам января-сентября 2019 года оборот розничной торговли в РФ увеличился на 1,4%. По сравнению с девятью месяцами 2018 года рост замедлился на 1,4 п.п. Оборот розничной торговли увеличился в 73 субъектах РФ. Снижение показателя произошло в десяти регионах, в Архангельской области оборот розничной торговли остался на прежнем уровне.

Номинальная заработная плата по итогам девяти месяцев 2019 года, по данным Росстата, выросла на 7,2%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы снизился (за девять месяцев 2018 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 10,7%).

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам девяти месяцев 2019 года по РФ составило 2,08. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года значение показателя не изменилось. Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг выросло в 54 регионах, в 31 субъекте РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ и Ненецкий автономный округ, где данный показатель превышает значение 4,0.

Уровень безработицы за июль-сентябрь 2019 года он составил 4,4%, в то время как за аналогичный период прошлого года уровень безработицы был 4,6%. Безработица снизилась в 53 регионах, в 11 субъектах РФ показатель не изменился, и в 21 регионе уровень безработицы вырос.

Рост ключевых показателей отмечается в двадцати одном регионе страны. Проведенный экспертами «РИА Рейтинг» анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам девяти месяцев 2019 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в 21 регионе: в Брянской области, Республике Саха (Якутия), Приморском крае, Республике Ингушетия, Республике Марий Эл, г. Москве, Нижегородской области, Воронежской области, Курганской области, Ленинградской области, Ивановской области, Тюменской области, Чукотском автономном округе, Пермском крае, Сахалинской области, Кемеровской области, Тверской области, Республике Адыгея, Алтайском крае, Томской области и в Курской области.

Падение по всем ключевым показателям произошло лишь в Ненецком автономном округе. (Источник https://riarating.ru/industry_newsletters/20191225/630148798.html).

Выводы: Наблюдается диспропорция в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций. Но по итогам года по большинству социально-экономических показателей будет рост, однако при этом темпы не превысят прошлогодних. На региональном уровне также можно ожидать продолжения позитивных тенденций и увеличения числа регионов с положительной динамикой развития.

Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости Ненецкого АО.

В 2019 году общий объем доходов окружного бюджета составил 21 236,5 млрд. рублей, общий объем расходов окружного бюджета 24 445,2 млрд. рублей. Дефицит окружного бюджета составил 3 208,8 млрд. рублей. Госдолг в на 01.10.2019 году составил 1,8 млрд. рублей. Госдолг уменьшился на 10% с начала года или на 0,2 млрд. рублей (<http://dfei.adm-nao.ru/byudzhet-dlya-grazhdan/>):

- ✓ Образование, культура и спорт – 5 726,9 млрд. рублей (27,3% от общих расходов бюджета)

- ✓ Национальная экономика (Строительство, ЖКХ, энергетика и транспорт) – 9 150,7 млрд. рублей (31,5%)
- ✓ Социальная политика (Здравоохранение, труд и социальная защита) – 5 340,8 млрд. рублей (24,2%)

Округ занимает лидирующие позиции среди субъектов РФ по большинству экономических показателей в пересчете на душу населения. В частности, объем ВРП, объем инвестиций и ряд других показателей в пересчете на душу населения в НАО значительно выше, чем по стране в целом. Во многом это достигается благодаря развитой ресурсной базе региона.

- ✓ Численность населения региона в 2019 году составило 43 829 чел., городское население – 32 049 чел., сельское – 11 780 чел.
- ✓ Среднемесячная начисленная заработная плата в округе в январе-августе 2019 года составила 83 784,8 рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,0%.
- ✓ Снижение индекса промышленного производства за 9 месяцев 2019 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составляет 97,2%, и произошло в основном из-за сокращения добычи нефти.
- ✓ Индекс потребительских цен в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 годом составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,7%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,1%.
- ✓ Средняя величина прожиточного минимума в 3-м квартале 2019 года составила 19 599 рублей, в т.ч. трудоспособное население – 20 581 рубль, пенсионеры – 16 031 рубль, дети – 20 584 рубль. (Источник: <https://arhangelskstat.gks.ru/>).

Выводы: Факторами риска по-прежнему выступает низкий уровень диверсификации экономики. В структуре ВРП округа на долю добычи полезных ископаемых приходится почти 80%, что обуславливает зависимость экономики от мировой конъюнктуры. Еще одним ограничивающим фактором рейтинга остается низкий уровень развития транспортной инфраструктуры, что во многом обусловлено географическим положением и низкой плотностью населения.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки (п.116 ФСО-7).

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

1. жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
2. коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
3. общественные (специальные) здания и сооружения.
 - ✓ лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
 - ✓ учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
 - ✓ культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
 - ✓ специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
 - ✓ инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Выводы: Рассматриваемый объект относится к объектам, требующим завершения строительства.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (п.11в ФСО-7).

Рынок недвижимости по назначению можно разделить на несколько сегментов: жилая, коммерческая, общественная и специальная. Наиболее часто рассматриваются экспертами жилая и коммерческая недвижимость. Рынок жилой недвижимости региона находится в неразвитом состоянии, информация о сделках закрытая и данные не всегда соответствуют действительности, и в последнее время отсутствуют тенденции к его развитию и стабильности.

Поскольку рынок многоквартирных жилых домов в регионе отсутствует, а объект оценки представляет собой строящийся многоквартирный жилой дом, в котором располагаются квартиры, Оценщиком проанализирована ситуация на рынке жилой недвижимости.

Спрос на оцениваемую недвижимость в регионе на дату оценки, по мнению Оценщика, формируют жители региона. В силу ограниченного количества предложений таких объектов, и отсутствия единой городской базы продаж, анализ данного рынка весьма затруднителен.

Исследование рынка недвижимости в регионе подготовлено на основе данных, полученных из материалов региональных СМИ, взятые из открытых источников, газеты «Нярьяна Вындер» (частные объявления и объявления юридических лиц), интернет-ресурсов (<https://vk.com/narned> и <https://www.avito.ru/naryan-mar/nedvizhimost>) за текущий год, а также официальных сайтов окружной Администрации (<http://www.adm-nao.ru>) и Администрации города (<http://www.adm-nmar.ru>).

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 годы после кризисных 2008-2009 годов, в начале 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное замедление роста и даже снижение цен предложений. При покупке квартиры, обычно ориентируются на бюджет, который существенно увеличивается по мере роста площади. Наиболее востребованными, а значит и быстрее реализуемыми, являются одно и двухкомнатные квартиры.

Основными характеристиками рынка жилой недвижимости города является низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости жилья его предложение на рынке почти не меняется.

Средняя цена предложения за 1 кв.м. общей площади нового жилья по состоянию на текущий год находится в диапазоне 60 000 – 80 000 руб./кв.м.

Цена предложения 1-го кв.м. жилья на вторичном рынке в зависимости от местоположения составляет:

- ✓ 53 000 – 92 000 рублей за кв.м. в панельных, монолитно-блочных и кирпичных домах.
- ✓ 35 000 – 64 000 рублей за кв.м. в деревянных домах.

Наибольшую долю, на рынке купли-продажи, имеют объекты в многоквартирных домах.

Индивидуальные жилые дома значительно меньше предлагаются к продаже. Но индивидуальное жилищное строительство, ведется в округе достаточно интенсивно, как на собственные средства застройщиков, так при посредстве коммерческих банков, кредитующих будущих собственников. Основной объем построенных в последние годы индивидуальных домов, приходится на поселок Мирный, район Лесозавода, микрорайон Старый аэропорт и с 2005 года ведется строительство коттеджного поселка «Нярьян-Мар Вилладж» (Типовые дома, между микрорайоном Новая Бондарка и микрорайоном Факел).

Цена предложения индивидуального жилья в городе и п. Искателей располагается в диапазоне 20 000 – 55 000 руб./кв.м. (в зависимости от года постройки, местоположения и площади).

Выводы: Таким образом, диапазон удельных цен, внутри которого может находиться рыночная стоимость квартир, по состоянию на дату оценки составит: от 53 000 руб./кв.м. до 92 000 руб./кв.м.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (п.11г ФСО-7).

При определении рыночной стоимости необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. В зарубежной и отечественной практике оценки земли принято выделять четыре основных категории факторов, влияющих на стоимость объекта:

- ✓ экономические;
- ✓ социальные;

- ✓ юридические, административные или политические;
- ✓ физические, связанные с окружающей средой, либо местоположением.

Экономические факторы определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются: уровень занятости, величина заработной платы, ставка процента и прочее. Экономические факторы предложения представлены затратами на освоение или производство строительных работ, затратами, связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

Социальные факторы основаны на базовых потребностях людей в приобретении объектов и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются в стремлении людей «группироваться» вокруг городских центров. Стоимость объектов зависит также от других факторов социального характера - возрастной структуры, уровня образования населения, криминогенности, чувства собственности.

Юридические, административные и политические факторы влияют на спрос как положительно, так и отрицательно.

Диапазоны влияния данных факторов на стоимость объекта оценки на рынке не выявлены.

Физические факторы, связанные с окружающей средой, либо местоположением.

1. местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

- ✓ расположение (удаленность) относительно центра города, поселка;
- ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей;
- ✓ окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; окраина, промышленная зона, и др.).

2. конструктивные особенности объекта, в том числе:

- ✓ расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
- ✓ площадь объекта;
- ✓ наличие отдельного входа у объекта;
- ✓ группа капитальности здания;
- ✓ текущее состояние объекта - уровень отделки помещений.

3. прочие факторы, в том числе:

- ✓ наличие парковки;
- ✓ наличие охраны;
- ✓ обеспеченность телекоммуникациями;
- ✓ инфраструктура объекта;
- ✓ экологический фактор и др.

Проведенный анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, дает возможность сделать выводы об основных факторах, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому:

1. Качество прав: разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость (Разница может составлять до 20%).
2. Условия рынка (Отличие цены предложения от цены сделки): информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку - скидку на торг. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено, профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка (Диапазон скидок на торг составляет 1%-12%).
3. Местоположение: анализ рынка продаж объектов жилого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:
 - ✓ местонахождение относительно городского центра (по мере удаленности от центра цены продажи за объекты недвижимости имеют тенденцию к снижению),

- ✓ качество окружения (в зависимости от окружения стоимость квадратного метра жилой недвижимости имеет различные показатели).

4. Физические характеристики:

- ✓ Материал стен (Тип строительного материала – разница цен предложений объектов, зависящая от материала стен, может составить до 30%)
- ✓ Площадь (Небольшие по площади объекты более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты. С увеличением размера площади объектов недвижимости цена предложения 1-го кв.м. площади уменьшается до 30%).
- ✓ Состояние отделки (Отделка объектов имеет множество качественных параметров, выделяются несколько видов состояния, позволяющие четко определить ценовой параметр: хорошее; удовлетворительное, неудовлетворительное, разница достигает значений 10-50%).
- ✓ Этажное расположение (Данный фактор может оказывать влияние на стоимость недвижимости, как правило, объекты, расположенные на последних этажах, стоят дешевле до 15%).

Выводы: Объем исследований рынка недвижимости определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п.11 ФСО-7). Анализируя основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости, необходимо выделить его основные особенности.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (п.11д ФСО-7).

Объекты незавершенные строительством – это объекты недвижимости, представляющие собой недостроенные здания или не до конца возведенные сооружения, которые не готовы к эксплуатации и не способны приносить доход в существующем виде. Однако они продаются и покупаются как целыми, так и по частям на современном рынке, поэтому так важна объективная оценка объекта незавершенного строительства для установления цены сделки, которая бы устроила обе стороны.

В сложившейся мировой практике недостроенные объекты редко обладают функциональностью, также невозможно получение прибыли в виде ренты и поиск объявлений о продаже аналогичных зданий и сооружений с соответствующим процентом готовности. Именно по этой причине оценка таких объектов является трудоемкой задачей, требующей от оценщика специальных знаний и опыта, чтобы точно классифицировать объект, выделить основные параметры, непосредственно оказывающие влияние на итоговую цену, и выбрать методические подходы, способные наиболее точно отразить рыночную стоимость.

- По состоянию на дату оценки, рынок жилой недвижимости региона характеризуется снижением объема сделок (Снижение спроса-предложения).
- Увеличение цен предложений относительно предыдущего года не наблюдается.
- Диапазон скидок на торг составляет 1%-12%.
- Срок экспозиции при продаже, составляет в среднем 3-18 месяцев.

Глава 4. Анализ наиболее эффективного использования.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая правомочность: Рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: Рассмотрение физически возможных для объекта способов использования.

Финансовая оправданность: Рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: Рассмотрение того, какой из физически осуществимых,

правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Цели и задачи настоящей оценки не предполагают какие-либо изменения в объекте капитального строительства, для задач настоящей оценки объект рассматривается в том виде и притом функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки.

Понятие наиболее эффективного использования предполагает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. Подразумевается, что определение 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 посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Вывод: Исходя из перечисленных критериев, цели оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки и принимая во внимание, что объект оценки относится к жилому фонду, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – по прямому назначению (Строительство МЖД).

Глава 5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с пунктом 24-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

5.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Рыночный (сравнительный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах предложений или сделок с ними.

Сравнительный подход подразумевает три метода оценки недвижимости:

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности. Этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

- ✓ Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке/продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению.
- ✓ Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуры.
- ✓ Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.
- ✓ Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога.
- ✓ Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- ✓ Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный.
- ✓ Подбираются не менее трех аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода.
- ✓ Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.

- ✓ По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор: $ВРМ = \text{цена продажи} / \text{доход объекта аналога}$.
- ✓ Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам.
- ✓ Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ Может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, т.е. оцениваемая собственность должна находиться на таком рынке, на котором происходят регулярные продажи и покупки конкурентоспособных объектов на основе приносимых ими доходов.
- ✓ В полной мере не учитывает разницу в рисках или к нормам возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ Не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод общего коэффициента капитализации (ОКК) Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене, и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта. Этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

- ✓ Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- ✓ Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- ✓ Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.
- ✓ По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;
- ✓ Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам: $ОКК = ЧОД / PC \text{ аналога}$.
- ✓ Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам.

Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы являются самостоятельной процедурой, определения рыночной стоимости на основе ценовой и экономической информации по сопоставимым объектам.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, оценщик счел целесообразным использовать метод сравнительного анализа продаж.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу (публичная оферта). Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В соответствии с пунктом 13-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Любое отличие от условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий должно быть учтено при анализе.

Детализируя требования федеральных стандартов оценки ФСО-7, можно выявить следующие этапы процесса применения сравнительного подхода:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
2. Проверка достоверности информации о сделках.
3. Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
4. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом, и условиями продажи.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При определении рыночной стоимости обычно используется следующая информация:

- ✓ Цены сделок купли-продажи.
 - ✓ Цены предложений из справочно-аналитических и периодических изданий.
- Наиболее предпочтительной информацией, с точки зрения достоверности, являются цены

сделок купли-продажи. Однако такая информация является малодоступной, поэтому, в основном, используются цены справочно-аналитических и периодических изданий, фиксирующих цену предложения. Для обоснования возможной цены продажи объекта на базе сравнительного анализа цен предложений аналогичных объектов формируется выборка данных по стоимости объектов путем подбора аналогов и приведения их стоимости. Имея достаточное количество достоверной информации за определенный период о продаже объектов, сравнительный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость объекта оценки на конкретном рынке.

Рынок нежилой недвижимости в регионе неразвит. Получить достоверную информацию о величине стоимости сделки очень часто бывает затруднительно (продавец и покупатель зачастую заинтересованы в занижении величины стоимости сделки). Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (*Гражданский кодекс ст. 435 и 437*). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

5.1.1. Обоснование выбора единиц сравнения

Поскольку объект оценки и аналоги различаются по площади, при проведении сравнения аналогов с оцениваемым объектом, неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв. м объекта недвижимости. Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а, так же другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Тексты объявлений предложений о продаже коммерческих объектов содержат показатель - цена предложения в рублях за 1 кв.м., аналитические статьи, посвященные обзору рынков объектов недвижимости, также содержат такой показатель, как стоимость 1 кв. м. площади.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов сравнения («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, то есть известна площадь объектов.
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.
4. Учет в государственном кадастре недвижимости ведется в квадратных метрах.

5.1.2. Обоснование выбора объектов сравнения

Рынок жилой недвижимости в регионе является одним из наиболее сформировавшихся на дату оценки. Но получить достоверную информацию о величине стоимости сделки очень часто бывает затруднительно (продавец и покупатель зачастую заинтересованы в занижении величины стоимости сделки).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов на дату оценки. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов имущества.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (*Гражданский кодекс ст. 435 и 437*) на дату составления отчета. Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». Необходимо отметить, что использование в качестве объектов сравнения объектов, существенно отличающихся друг от друга и от объекта оценки по параметру «удельная стоимость предложения», вызвано отсутствием на рынке предложений, удовлетворяющих оптимальным критериям отбора.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия продажи;

- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, и являются базой для остальных поправок. Стоимость объекта по методу сравнения равна средневзвешенной цене по сравниваемым объектам с учетом корректировок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта.

Согласно пункту 22в федеральных стандартов оценки (ФСО-7) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов сравнения должно быть обосновано.

Правила отбора для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости Оценщик использовал следующие критерии отбора объектов сравнения:

- ✓ Вид права – собственность (Качество прав для объектов сравнения и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности).
- ✓ Условия финансирования – типичные для данного сегмента рынка (При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта сравнения и планируемой для объекта оценки).
- ✓ Дата предложения – октябрь 2019 года – апрель 2020 года (Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от даты предложения/совершения сделки с объектом сравнения до даты оценки. Если для объекта сравнения известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка).
- ✓ Местоположение – г. Нарьян-Мар, п. Искателей (Факторы местоположения: Престижность района расположения объекта, удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта).
- ✓ Типичное использование окружающей застройки – жилые здания (Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств).
- ✓ Тип недвижимости – земельные участки под жилье.
- ✓ Площадь – до 10 000 кв.м.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах сравнения

В ходе исследования Оценщиком проанализированы источники информации, перечисленные ниже:

1. Объявления о продаже агентств по продаже недвижимости и частных лиц в интернете и бумажных изданиях:
 - Газета Нарьян-Вьюдер
 - https://www.avito.ru/nenetskiy_do/zemelnye_uchastki?cd=1
 - <https://multilisting.su/g-naryan-mar/sale-land-lot>

Оценщиком выявлены предложения на продажу сопоставимых объектов. Изучение и анализ информации приведенных источников позволяет использовать Оценщику их данные.

2. База данных Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости» (https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections), содержащая информацию о сделках с объектами недвижимости. Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость. Поэтому Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки. Таким образом, оценщик не может использовать данный источник.

5.1.4. Выбор объектов сравнения

Для оценки земельных участков были проведены исследования и анализ рынка земли, в ходе которого Оценщик получил информацию о ценах предложения нескольких земельных участков.

Объект №1

Участок 11 сот. (ИЖС) 1 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 апреля в 14:53

Площадь: 11 сот. Расстояние до города: в черте города

Архангельская область, Нарьян-Мар

8 911 563-16-53

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Avito с марта 2013
Завершено 5 объявлений

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1819543287. +7 1149 (+9)

ПРОДАМ земельный участок. Призываю за миздриним Фиринж

https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1819543287

Объект №2

Участок 11 сот. (ИЖС) 1 200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 18 апреля в 07:55

8 911 565-91-40

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Avito с мая 2016

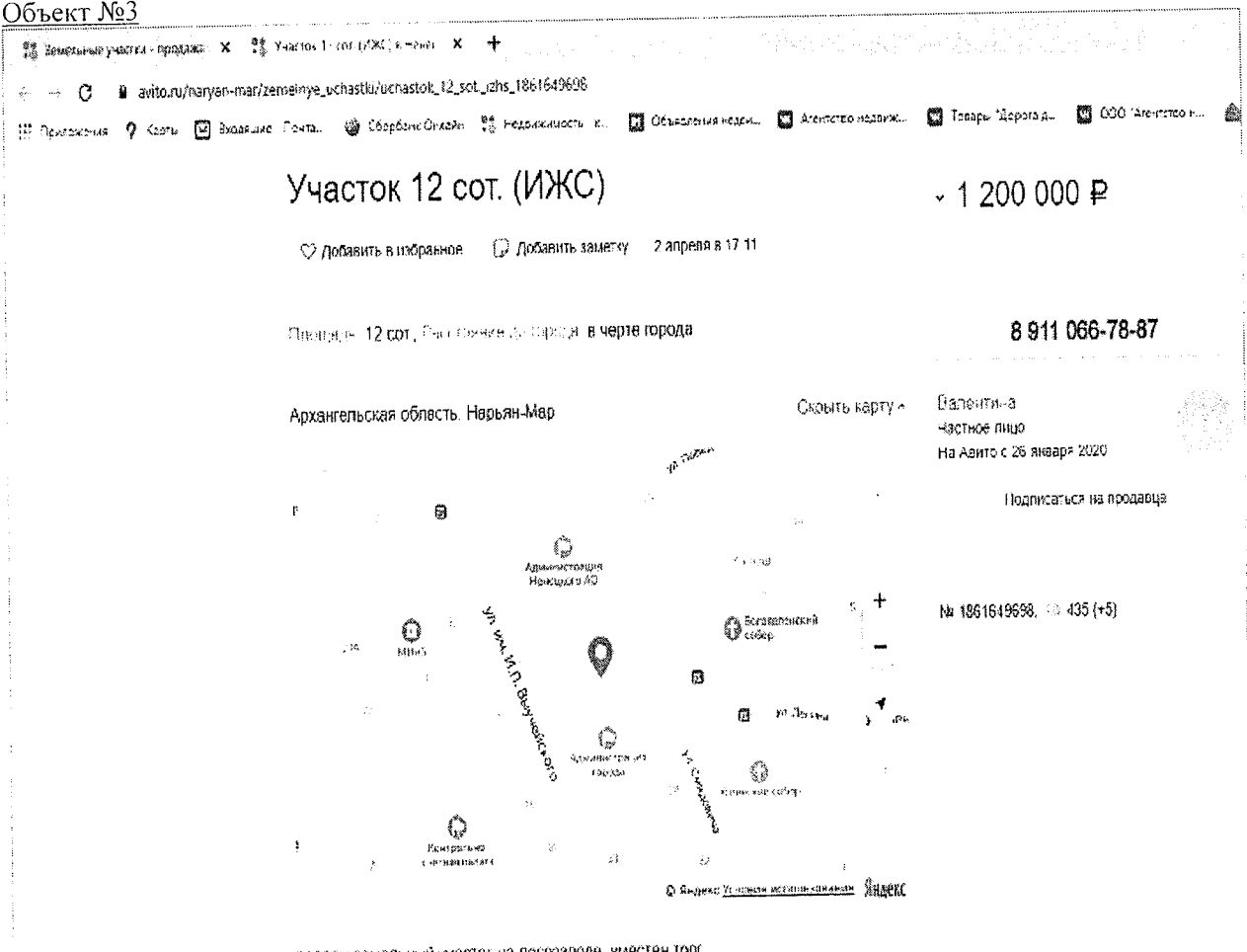
Подписаться на продавца

№ 1892220236. +7 1149 (+9)

11 сот. в черте города

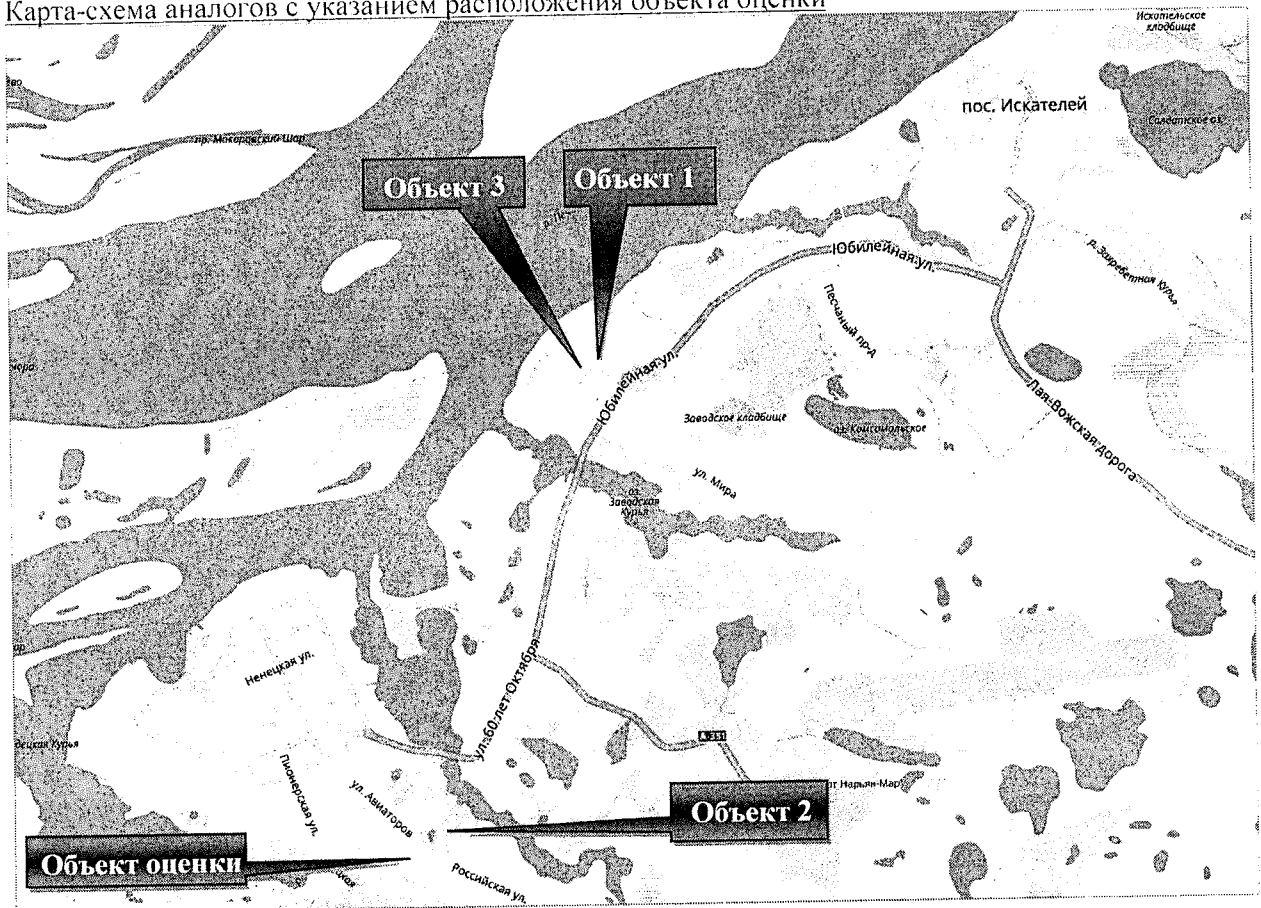
https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1892220236

Объект №3



https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1861649698

Карта-схема аналогов с указанием расположения объекта оценки



Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица №5: Исходные данные объектов сравнения для расчета рыночной стоимости

Параметры	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена предложения, руб.	-	1 100 000	1 200 000	1 200 000
Общая площадь, кв.м.	5 607,0	1 100,0	1 100,0	1 200,0
Цена предложения, кв.м./руб.	-	1 000	1 091	1 000
Использование	МЖД	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные
Местоположение	г. Нарьян-Мар ул. Авиаторов	г. Нарьян-Мар мкр-п Лесозавод	г. Нарьян-Мар ул. Авиаторов	г. Нарьян-Мар мкр-п Лесозавод
Подъезд	есть	есть	есть	есть
Коммуникации	на границах з/у	на границах з/у	на границах з/у	на границах з/у
Источник информации и дата предложения		https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._i_zhs_1819543287 04.2020г.	https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._i_zhs_1892220236 04.2020г.	https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._i_zhs_1861649698 04.2020г.

5.1.5. Расчет и обоснование корректировок, и определение рыночной стоимости.

Обоснование введения корректировок. Оценщик обращает внимание, что для обоснования корректировок использовались данные сайта (<https://statielt.ru>) Информация, в том числе корректировки и другие данные статистики, указанные в этом источнике, основаны на значительном объеме опубликованных объявлений о продаже и покупке недвижимости, поэтому при применении статистических рыночных данных, опубликованных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по мнению оценщика, такой анализ не обязателен, так как они отражают сам рынок

Корректировка на различие в правах

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными объектами сравнения в наборе прав. Предполагается, что все сопоставимые объекты, находятся в собственности без ограничений (обременений) данного права. Таким образом, для всех сравниваемых объектов нет необходимости применения корректировок

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования. На открытом конкурентном рынке все участники сделки стремятся получить максимальную выгоду. Это и порождает различные варианты расчетов при совершении сделки, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи объекта. При потенциальной продаже оцениваемого объекта предполагается денежная оплата с единовременной выплатой всей суммы. Аналогичные условия финансирования имеют объекты сравнения, поэтому корректировки не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- ✓ более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;

- ✓ более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- ✓ финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- ✓ оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращенного срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключенной между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещенного в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

Срок экспозиции объектов сравнения является типичным, и факторов, которые свидетельствуют о сокращенном сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не установил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется ввиду отсутствия нетипичных условий продажи объектов сравнения.

Корректировка на условия рынка (Торг)

Корректировка на условия рынка учитывает тот факт, что оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, и вынужден ограничиться информацией по предложениям, обычно используется понижающая процентная поправка на торг. Величина корректировки определена в соответствии с исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2020 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>).

Таблица №6: Значения скидки на торг и границы интервала

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	По регионам группа В
Земли населенных пунктов под жилую преимущественно многоэтажную застройку	0,86	0,98	0,92	0,90

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Корректировка на дату предложения отражает изменение цен за период от даты предложения объекта сравнения до даты оценки. Корректировка не требуется, изменения цен от даты предложений до даты оценки не выявлено.

Корректировка на площадь (Масштаб)

Поправка для корректировки на отличие в площади (фактор масштаба) учитывается методом, основанным на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога. Изложение метода приведено в соответствии с исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2020 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2168-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2020-goda>).

$$K_{об.оц.} = (S_{оц.} / S_{ан})^n$$

где: $K_{об.оц.}$ – корректировка на площадь объекта оценки.

$S_{оц.}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{ан}$ – площадь объектов сравнения, кв.м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Таблица №7: Значение коэффициента торможения

Назначение	Коэффициент торможения
Земельные участки	-0,23

Объект №1 – $(5\ 607,0 / 1\ 100,0)^{-0,23} = 0,69$

Объект №2 – $(5\ 607,0 / 1\ 000,0)^{-0,23} = 1,67$

Объект №3 – $(5\ 607,0 / 1\ 200,0)^{-0,23} = 1,70$.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сравниваемого

объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра города, и спрос на объекты недвижимости. Исследования рынка не показали зависимости цены предложения 1-го кв.м. площади земельных участков, расположенных в черте города и п. Искателей, от местоположения.

Корректировка на вид использования

Корректировки на вид использования применяются в случае отсутствия достаточного количества объектов сравнения сопоставимых по данной характеристике с объектом оценки. Разрешенное использования объекта оценки сопоставимо с видом использования сравниваемых объектов. Корректировка не требуется.

Корректировка на коммуникации

Оценщик не применял поправку отражающую фактор наличия коммуникаций, у объектов коммуникации на границах участка.

Расчет стоимости, взвешенной по количеству корректировок

Весы придаются в зависимости от схожести объекта оценки с объектами сравнения. Формула расчета для удельного веса объекта сравнения имеет вид:

$$D = [(Q-q) / Q] * [1 / (n - 1)] * 100\%$$

где: **D** – удельный вес, в %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному объекту сравнения

n – количество объектов сравнения.

Таблица №8: Результаты сравнительного анализа

Параметры объектов	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена 1-го кв.м., руб.	Определяется	1 000	1 091	1 000
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	1 000	1 091	1 000
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	1 000	1 091	1 000
Условия продажи (Чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	1 000	1 091	1 000
Условия рынка (Торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.	Определяется	900	982	900
Состояние рынка (дата предложения)		04.2020г.	04.2020г.	04.2020г.
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	900	982	900
Площадь	5 607,0	1 100,0	1 100,0	1 200,0
Корректировка		0,69	0,67	0,70
Скорректированная цена, руб.	Определяется	621	658	630
Местоположение	г. Нарьян-Мар	г. Нарьян-Мар	г. Нарьян-Мар	г. Нарьян-Мар
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	621	658	630

Разрешенное использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	621	658	630
Коммуникации	В границах з/у	На границах з/у	На границах з/у	На границах з/у
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	621	658	630
Расчет стоимости кв.м.	$(\text{Объект 1} + \text{Объект 2} + \text{Объект 3}) / 3$			
Стоимость объекта, руб.	$636 \text{ руб./кв.м.} * 5 607,0 \text{ кв.м.} = 3 566 050$			

Обоснование значения суммарной корректировки более 20%, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов объекта оценки.

Рынок недвижимости в регионе представлен несколькими предложениями, соответственно, развит недостаточно, чтобы была возможна для расчета точные аналоги объекта оценки. Объекты сравнения были выбраны такие, чтобы отличия в значениях ценообразующих факторов были минимальны. Объекты сравнения существенно скорректированы по параметрам: площадь, вид использования. Значения корректировок определены в соответствии со статистическими данными авторитетных изданий и практикующих оценщиков, приведенных выше. На основании этого применение данных объектов в качестве объектов сравнения корректно, а рыночная стоимость, полученная по результатам расчетов с использованием указанных объектов, объективна.

5.2. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости имущества, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типичных покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Как правило, на практике в рамках данного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для реализации методов доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта. Согласно пункту 16-му федеральных стандартов оценки (ФС(О)-1) «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы...».

Доходный подход применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, коммерческие объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр. Если рассчитывать доход от сдачи объекта оценки в аренду, то установлено, что рынок аренды аналогичных объектов в регионе отсутствует. На рынке отсутствуют данные об аренде объектах сопоставимых с объектом оценки. На дату оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Заказчиком не представлена подтвержденная в установленном порядке информация о доходах и расходах, связанных с владением объекта оценки (*ФСО-3, Часть IV, п. 11*).

5.2.1. Обоснование отказа от использования доходного подхода

Основной мотив отказа от применения доходного подхода связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Отказ от того или иного подхода к оценке допустим, если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка. Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта.

На дату оценки отсутствуют данные об арендных ставках для этого типа недвижимости. Объекты с такой степенью готовности не обращаются на рынке аренды. Для применения же доходного подхода требуется информация об арендных отношениях между основной массой участников рынка. Большое значение имеет прогнозируемость на долгосрочную перспективу. Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности, применение доходного подхода в настоящем случае невозможно.

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании пункта 16-го федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и статьи 14-й ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в силу невозможности выполнить условия применения данного подхода, Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.3. Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода.

В соответствии с пунктом 19-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Данный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта с учетом прибыли предпринимателя за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, в новом состоянии или с незначительным износом, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (*ФСО-7 п.24б*).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение. Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение. Исходя из вышеизложенного, алгоритм оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

- ✓ определение стоимости имущественного права на земельный участок (права собственности или права аренды), руб.;
- ✓ определение затрат на замещение объекта оценки, руб.;
- ✓ определение накопленного износа объекта оценки, %;
- ✓ Определение прибыли предпринимателя, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

5.3.1. Расчет стоимости замещения объекта оценки.

Затраты на замещение с учетом накопленного износа улучшений объекта оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$C_3 = P_c - I_n$$

где: C_3 – стоимость затрат на замещение с учетом накопленного износа, руб,
 P_c – затраты на замещение, руб,
 I_n – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении. Стоимость затрат на замещение (C_3) рассчитывается по формуле:

$$C_3 = C_c + ПП + НДС$$

где: C_c – сметная стоимость строительства,
 ПП – прибыль предпринимателя (застройщика),
 НДС – налог на добавленную стоимость (20%).

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения. *Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости* – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Таблица №9: Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС – в настоящей оценке учитывается

В стоимость объекта включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 кв. м. площади оцениваемых улучшений.

Для оценки стоимости замещения в рамках затратного подхода в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников *КО-ИНВЕСТ «Жилые дома (Укрупненные показатели стоимости строительства)», Москва, 2019г.* При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определяется по формуле:

$$C_B = (C_{БАЗ} + S_{ДС}) * K * H * D_{КН} * K_{ПН} * K_{НДС}$$

где: C_B – стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
 $C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
 $S_{ДС}$ – итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
 K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
 H – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
 $D_{КН}$ – коэффициент учета дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
 $K_{ПН}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
 $K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе объекта-аналога в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица №10: Распределение объектов по классам конструктивной системы

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6А
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)		КС-15

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся типовых объектов в сборниках КО-ИНВЕСТ, Оценщиком был выбран наиболее сопоставимый объект-аналог. Его характеристика представлена в таблице ниже:

Таблица №11: Краткое описание объекта-аналога

Наименование объекта	Общая площадь объекта-оценки, кв.м.	Общая площадь объекта-аналога, кв.м.	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	КС
4-х этажный многоквартирный жилой дом	2 934	3 705	ЖЗ.02.001.0334	1 кв.м.	9 228	1-А

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Ненецкий АО). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (S_{DC}), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- ✓ на отличие в объемно-планировочных решениях;
- ✓ на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправка на отличие в объемно-планировочных решениях применяется в соответствии с разделом I Сборников КО-ИНВЕСТ. В данном случае, к объекту-аналогу поправка не применяется, так как объект-аналог подбирался с учетом указанных характеристик.

Поправка на различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_C * \Phi_0 / \Phi_C$$

где: C_0 и C_C – стоимость конструктивного элемента, соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

Φ_C и Φ_0 – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения. По данному параметру корректировка не вводилась ввиду отсутствия различий.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- ✓ на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- ✓ на сейсмичность;
- ✓ на величину прочих и непредвиденных затрат;
- ✓ на региональное различие в уровне цен;
- ✓ на изменение цен после издания справочника.

Таблица №12: Поправка на разницу в площади

$S_0/S_{СПР}$	K_0
0,25-0,49	1,20
0,50-0,85	1,10
0,86-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
1,51-1,2	0,93

Источник: Раздел I стр. 47 Справочника «Жилые дома» Сборников КО-ИНВЕСТ 2019г. для условий строительства в Ненецком АО.

Ввиду несопоставимости оцениваемого объекта и объекта-аналога, Оценщик вводит корректировку по данному показателю: $S_0/S_{СПР} = 2\,934 \text{ кв.м.} / 3\,705 \text{ кв.м.} = 0,79$, в соответствии данными таблицы выше $K_0 = 1,10$.

Таблица №13: Поправка на сейсмичность определялась

Сейсмичность в баллах	Поправка
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Раздел 5.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97 и таблица стр. 47 Раздела 1 Справочника «Жилые дома» Сборников КО-ИНВЕСТ 2019г. для условий строительства в Ненецком АО

Корректировка составила 1, так как объекты оценки расположены в Ненецком АО, относящемуся к 6-му району сейсмичности.

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

$$K_{ПЗ} = P_0 / P_{СПР}$$

где: P_0 – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль

$P_{СПР}$ – о характеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На изменение цен после издания справочника. При определении стоимости замещения улучшений объекта оценки Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2019 г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Пересчет цен 2019 года в уровень цен текущего года произведен с учетом индекса дефлятора для строительства на текущий год:

(Источник: <https://gosuchetnik.ru/bukhgalteriya/chto-takoe-indeks-deflyator-i-kak-ego-ispolzovat>)

Таким образом, коэффициент изменения цен после издания справочника составляет - 1,05.

Таблица №15: Расчет затрат на замещение

Наименование объекта	Общая площадь объекта-оценки, кв.м.	Код объекта-аналога	Справочная стоимость, руб.	Поправка на площадь	Индекс изменения стоимости	Затраты на замещение, руб.
4-х этажный жилой дом	2 934	ЖЗ.02.001.0334	9 228	1,10	1,05	31 271 569

5.3.2. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов. Значение прибыли предпринимателя Оценщик определяет по формуле И. Фишера (Учебник «Оценка недвижимости», под редакцией ДЭН профессора А.Г. Грязновой, ДЭН, профессора М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2000г., стр. 147, 6,10).

$$R_n = R_p + J_{инф.} + R_p * J_{инф.} = 0,0305 + 0,062 + 0,0305 * 0,062 = 0,08625\%$$

где: R_n – норма дохода на капитал;

R_p – безрисковая ставка (Среднемесячная доходность индекса 5 - 10-летних государственных облигаций (RUGBITR10Y), скорректированная на суверенный дефолтный спред (Источник: <https://www.conomy.ru/stavki-gko>) – 6,2%);

$J_{инф.}$ – индекс инфляции (инфляция за 2019 год – 3,05% (Источник: <http://уровень-инфляции.рф>)).

Таким образом коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя ($K_{пп}$) составит 1,09.

5.3.3 Расчет затрат на замещение/воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя

Расчет затрат на замещение/воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя и с учетом степени готовности объекта представлен в таблице ниже:

Таблица №16: Расчет затрат на замещение с учетом степени готовности

Наименование объекта	Затраты на замещение, руб.	$K_{пп}$	Затраты на замещение с учетом ПП, руб.	Степень готовности, %	Стоимость объекта с учетом степени готовности
4-х этажный жилой дом	31 271 569	1,09	34 086 010	7	2 386 020

5.3.4. Расчет стоимости объекта оценки с учетом износа.

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание

Накопленный износ представляет собой совокупность всех видов износа, и рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{сов.} = 1 - (1 - I_{физ.}) * (1 - I_{функ.}) * (1 - I_{экон.})$$

где: $I_{сов.}$ - совокупный накопленный износ;

$I_{физ.}$ - физический износ;

$I_{функ.}$ - функциональный износ;

$I_{экон.}$ - экономический износ.

Сведения о накопленном износе представлены в 2-й Главе настоящего Отчета.

Таблица №17: Определение стоимости с учетом совокупного износа объекта оценки

Показатель	Результат
Стоимость замещения улучшений объекта оценки, руб.	2 386 020
Физический износ, %	-
Функциональный износ, %	-
Внешний износ, %	-
Совокупный износ, %	-
Стоимость улучшений объекта с учетом износа, руб.	2 386 020

5.4. Согласование результатов. Итоговая величина рыночной стоимости.

В результате проделанной работы были получены следующие результаты:

- в рамках сравнительного подхода стоимость участка составила: **3 566 050 руб.**
- в рамках затратного подхода стоимость улучшений составила: **2 386 020 руб.**

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки оцениваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Сравнительный подход дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемой недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности

учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить, и количественно оценить. При этом необходимо отметить, что использование сравнительного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых объектах. Применялся.

2. Подход с точки зрения доходности отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Информации о ставках аренды открытом доступе нет. Не применялся.

3. Затратный подход является наиболее прозрачным, т.е. калькулируемым (Оценка происходит на основании сборников УПВС или сметного расчета), но наименее применим к рыночным условиям. Данный подход не отражает рыночную ситуацию объективно. Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по стоимости объекта в новом состоянии. Недостатком является невысокая точность оценки износа. Применялся.

5.5. Суждение об интервале стоимости объекта оценки.

В соответствии с пунктом 30 федеральных стандартов оценки (ФСО-7) «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Рыночная стоимость является не некоторой предопределенной величиной, а наиболее вероятным значением (математическим ожиданием) цены сделки, поэтому существует диапазон значений, каждое из которых является рыночной ценой объекта (доверительный интервал). Ширина этого диапазона зависит от типа объекта оценки, состояния рынка и ряда других факторов. По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 5-20\%$.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих, и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 10\%$ от итогового результата оценки.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Я нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

- ✓ В соответствии с основными принципами оценки собственности, Оценщик является полностью независимым от Заказчика.
- ✓ Оценщик не имел ни текущей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, отсутствуют какие-либо вещные права и дополнительные обязательства (кроме договора на проведение оценки) по отношению какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- ✓ Предубеждение Оценщика, ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента с достижением заранее оговоренного результата или с событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем отчете, который составлен в полном соответствии со стандартами оценки РФ.
- ✓ Оценщик произвел описание имущества на основании документов, представленных Заказчиком.
- ✓ Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», часть 2, статья 12).
- ✓ Удостоверяю, что использование данного отчета регулируется требованиями Российского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.

Вывод: Наиболее вероятная рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов, на дату оценки, с учетом НДС, после округления, составляет:

5 952 000 (Пять миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, в т.ч.,

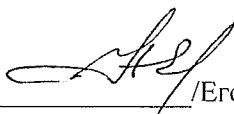
(Улучшения) – 2 386 000 (Два миллиона триста восемьдесят шесть тысяч) рублей,

(Земельный участок) – 3 566 000 (Три миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611 Оценщик указывает интервал, в котором находится стоимость объекта оценки. По мнению Оценщика, стоимость объекта находится в диапазоне $\pm 10\%$.

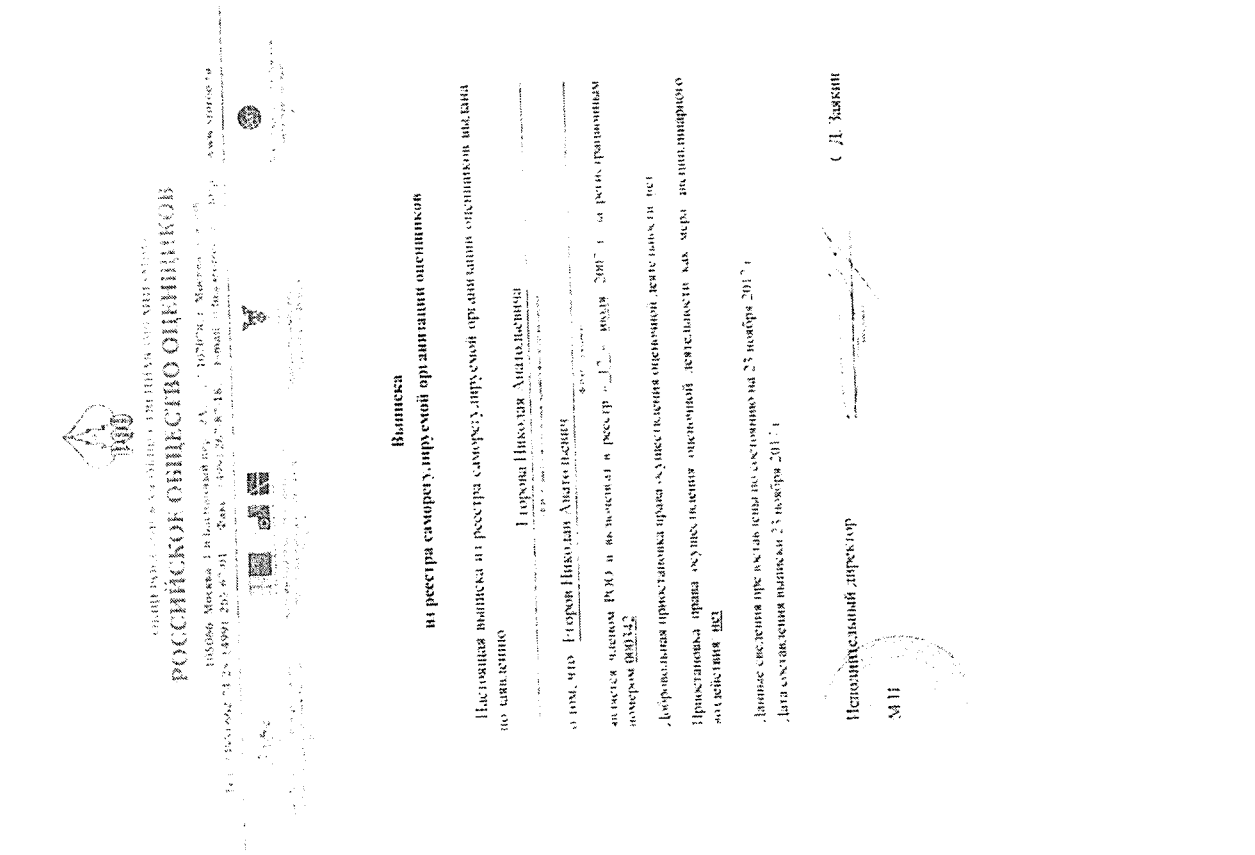
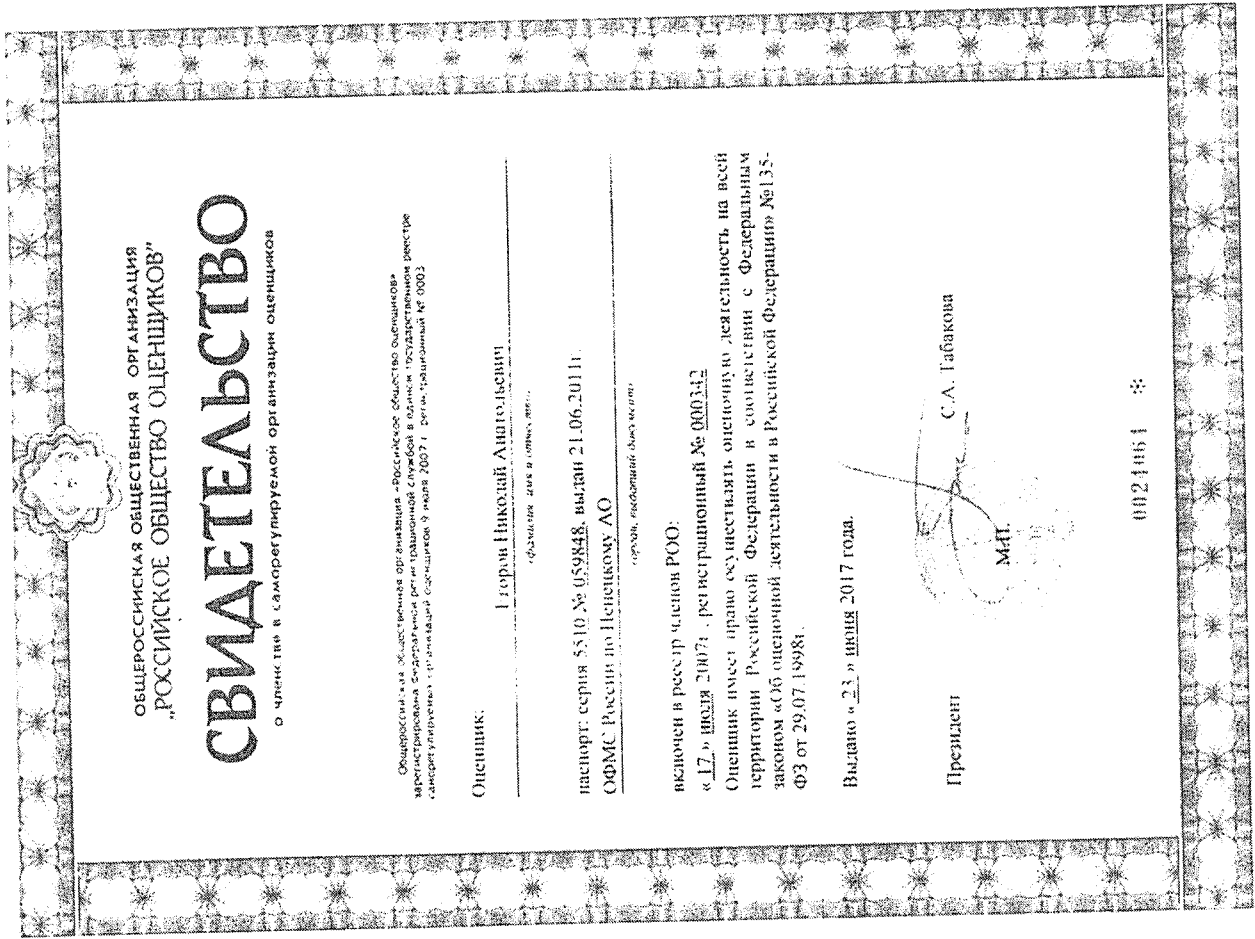
Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может служить ориентиром при определении условий реализации имущественных прав. Рынок аналогичных объектов развит в недостаточной степени, но находится в стабильном состоянии. Данных по сделкам купли-продажи и арендным ставкам аналогичных объектов, а также сопутствующим расходам, в которых Оценщик был бы полностью уверен, на дату оценки нет.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, следует считать достоверными в той степени, насколько они могут быть получены на региональном рынке.

Оценщик  /Егоров Н.А./

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.

1. Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказы Минэкономразвития РФ №№ 297, 298, 299 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3» от 20.05.2015г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО-7» от 25.09.2014г.
4. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», /Утверждены распоряжением Министерства имущества России № 568-р от 06.03.2002г.
 - Р.В. Бабенко «Оценка стоимости жилой недвижимости» / Практическое пособие / Ростиздат / г. Ростов на Дону, 2005 год.
 - Антонов В.П., Антонова Е.В., Шамышев С.К. и Шаулова Р.Г. «Оценка стоимости земельных участков» / Издательский дом «Русская оценка» / г. Москва, 2006 год.
 - Методические материалы Курсов профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Санкт-Петербургском государственном университете «Практические методы и приемы оценки стоимости различных видов собственности» / г. С-Петербург, 2015 год.
 - «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений» учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. / Первый институт независимой оценки и аудита / г. С-Петербург, 1997 год.
 - Лейфер Л.А., Кашников З.А., Пономарев А.М., Стерлин А.М. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО-1 и п. 30 ФСО-7)» / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Информ-Оценка» / г. Нижний Новгород, 2015 год.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц от 09.05.2007 г. ОГРН/ОГРНИП № 0003

Оценщик: Гегорин Николай Анатольевич
 (фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5510 № 059848, выдан 21.06.2011 г.
 ОФМС России по Новгороду АО
 (серия, номерные данные)

включен в реестр членов РОО:
 «17» июля 2007 г. регистрационный № 000342
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Выдано «21» июня 2017 года.
 Президент
 С.А. Табакова

МП

0024061

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066 Москва, 1-я Валовская ул., д. 11, стр. 1
 8 (495) 499-8718

Выписка
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по желанию
Гегорин Николай Анатольевич

о том, что Гегорин Николай Анатольевич
 является членом РОО и включен в реестр «17» июля 2007 г. на весь период членства в РОО № 000342.

Добровольная приостановка права осуществлять оценочную деятельность не является основанием для лишения членства в РОО.
 Приостановка права осуществлять оценочную деятельность как мера дисциплинарного воздействия не является.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 ноября 2017 г.
 Дата составления выписки 23 ноября 2017 г.

Неподписанный директор
 С.Д. Завкин
 МП



Срок 7100 № 1985293

ДОГОВОР (НО.ЛНО.МЗ86974) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Нарьян-Мар, 31.01.2019 г.

В целях настоящего договора страхования, за достоверность адекватности рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленного в отчете об оценке, устанавливается следующая ответственность в соответствии с условиями настоящего договора страхования.

3.4. Возмещение ущерба, применительно к тем же фактам, действиям и/или бездействию, производится в течение срока льготной выплаты, установленного законодательством Российской Федерации на дату вступления в силу настоящего Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Table with 2 columns: Страховая сумма, руб. and Description of the insured risk.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

3370 руб.

6. ФОРМИШУЗ (безусловно, по каждому страховому случаю):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00:00 часов 05.02.2019 г. по 23:00 часов 04.02.2020 г.

7.2. Период страхования начинается в 00:00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора, как начало срока действия настоящего Договора, но не более 60 (шести) часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (срок уплаты премии не действует до 23:00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора).

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, указанные в решении предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Периода страхования по нему производится выплата страховой премии, подлежащая выплате по страховому случаю.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренном настоящим Договором страховом сроке и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договора страхования не действует в силу и действие по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Размер премии по Договору страхования, указанный в пп. 6.1 - 6.4 настоящего Договора (Показ) является полной суммой, подлежащей уплате страхователем полностью и одновременно с вступлением в силу Договора страхования.

9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон, установленные в соответствии с Правилами страхования, определяются условиями Договора страхования и условиями франшизы, от которых отсчитывается страховой выкуп при наступлении страхового случая, установленного в соответствии с условиями Договора страхования.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Выписка из страхового полиса о страховании ответственности оценщика с печатью от 23-го января 2019 г.

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и экспертов, инвентаризационный договор на проведение оценки (капитал) №134 в разделе, действующий на дату заключения Договора страхования.

11. ПРИВЯЗКА ДОГОВОРА

11.1. Дополнение Договора №2019/01/2019 от 05.02.2019 г. №... Договора №33/1... Договора №33/1... Договора №33/1...

АДРЕСА И ФИЗИЧЕСКИЕ РЕЗИДЕНТЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ ПАО «СК «РОСГОССТРАХ» г. Москва, ул. Ленинградская, д. 13. Страхователь: Ильяшенко В.В.

Выполнение обязательств: ООО «Автомобильный Центр России» г. Москва, ул. Земляной вал, д. 42.

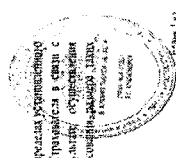
Информация о страхователе: Ильяшенко В.В., г. Нарьян-Мар, ул. Первомайская, д. 19, Б.



Ильяшенко В.В.

М.П.

Упоминание (наименование) Страховому по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха: 8 (800) 200 00 00. Телефон сланд на территории всей Российской Федерации (бесплатно)



Жилые дома (без подвала)										Этажность: 4, Высота, м: 2,7		КС-1							
ОПИСАНИЕ: Количество этажей 4 В графе «Прочее» учтена стоимость газоснабжения										ПОЛЫ - Деревянные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Радио / телефон / телевидение ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Газоснабжение					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Шлакобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ПКК3.02.001.0334										*10000	*3705	*Ecohome	РУБ. на 1 м3	9 228					
ПКК3.02.001.0335										*10000	*3705	*Minimum	РУБ. на 1 м3	8 489					
ПКК3.02.001.0336										*15000	*5555	*Ecohome	РУБ. на 1 м3	9 271					
ПКК3.02.001.0337										*15000	*5555	*Minimum	РУБ. на 1 м3	8 020					
ИНДЕКС ОБЪЕКТА	КОЭФ. КАЧЕСТВА	КОЭФ. КОМФ. КОЭФ. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ	КОЭФ. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	КОЭФ. ПЕРЕГОРОДКИ	КОЭФ. ПЕРЕКРЫТИЯ	КОЭФ. КРОВЛИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ			
ПКК3.02.001.0334	555.47	923.19	1384.77	1107.04	183.87	172.20	1290.89	739.33	1568.71	105.54	211.23	571.11	238.62	66.50	109.53	9228.00			
ПКК3.02.001.0334	6.02%	10.00%	15.01%	12.00%	1.99%	1.87%	13.99%	8.01%	17.00%	1.14%	2.29%	6.19%	2.50%	0.72%	1.19%	100.00%			
ПКК3.02.001.0335	508.54	915.35	1377.45	1189.19	168.20	157.62	1275.24	508.54	1103.11	96.63	195.58	578.94	254.27	58.65	101.69	8489.00			
ПКК3.02.001.0335	5.99%	10.78%	16.23%	14.01%	1.98%	1.86%	15.02%	5.99%	12.99%	1.14%	2.30%	6.82%	3.00%	0.69%	1.20%	100.00%			
ПКК3.02.001.0336	277.73	891.89	1333.91	1020.95	183.87	344.39	927.10	1110.56	1854.29	211.09	222.95	465.52	222.95	93.86	109.53	9271.00			
ПКК3.02.001.0336	3.00%	9.62%	14.32%	11.01%	1.98%	3.71%	10.00%	11.98%	20.00%	2.28%	2.40%	5.02%	2.40%	1.01%	1.18%	100.00%			
ПКК3.02.001.0337	320.76	899.71	1346.57	1044.44	180.39	293.31	962.31	481.15	1263.07	182.84	222.95	398.99	222.95	97.78	97.78	8020.00			
ПКК3.02.001.0337	4.00%	11.22%	16.79%	13.02%	2.00%	3.72%	12.00%	6.90%	16.00%	2.28%	2.75%	4.97%	2.75%	1.22%	1.22%	100.00%			

Жилые дома с подвалом										Этажность: 4, Высота, м: 2,7		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсолитовые ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянная с покрытием эгтеритом										ПОЛЫ - Деревянные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Радио / телефон						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ПКК3.02.001.0338										до 15000	до 5555	*Ecohome	РУБ. на 1 м3	9 819		
ПКК3.02.001.0339										до 15000	до 5555	*Minimum	РУБ. на 1 м3	8 485		
ИНДЕКС ОБЪЕКТА	КОЭФ. КАЧЕСТВА	КОЭФ. КОМФ. КОЭФ. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ	КОЭФ. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	КОЭФ. ПЕРЕГОРОДКИ	КОЭФ. ПЕРЕКРЫТИЯ	КОЭФ. КРОВЛИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ	КОЭФ. ПОДЪЕМ. ЧАСТИ
ПКК3.02.001.0338	590.67	942.77	1412.15	981.85	97.80	428.88	981.85	1177.44	1964.16	261.62	207.31	488.96	215.14	70.42		9819.00
ПКК3.02.001.0338	6.02%	9.60%	14.38%	10.00%	1.00%	4.35%	10.00%	11.99%	20.00%	2.86%	2.11%	4.98%	2.11%	0.72%		100.00%
ПКК3.02.001.0339	594.59	950.57	1428.21	1017.05	168.20	315.30	934.91	508.54	1357.39	193.24	219.04	500.69	219.04	78.23		8485.00
ПКК3.02.001.0339	7.01%	11.20%	16.83%	11.99%	1.98%	3.72%	11.02%	5.99%	16.00%	2.28%	2.58%	5.90%	2.58%	0.92%		100.00%



21

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020, поступившего на рассмотрение 28.04.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10	

29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307

Кадастровый номер: 83:00:050903:432

Номер кадастрового квартала: 83:00:050903

Дата присвоения кадастрового номера: 17.02.2015

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Ненецкий автономный округ, городской округ "Город Нарьян-Мар", г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов

Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 7

Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	длина измерения
	площадь	2934	в квадратных метрах

Проектируемое назначение: Нежилое

Кадастровая стоимость, руб.: не определена

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 83:00:050903:131

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют

Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: Данные отсутствуют

Получатель выписки: Голговецкая Анастасия Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: УИЗОНАО, Управление имущественных и земельных отношений НАО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 10	
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307			
Кадастровый номер: 83:00:050903:432			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иенецкий автономный округ
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 83:00:050903:432-29/015/2019-4 25.02.2019 10:27:49
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

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

М.П.

43

Объект незавершенного строительства
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2 Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 10

29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307

Кадастровый номер: 83:00:050903:432

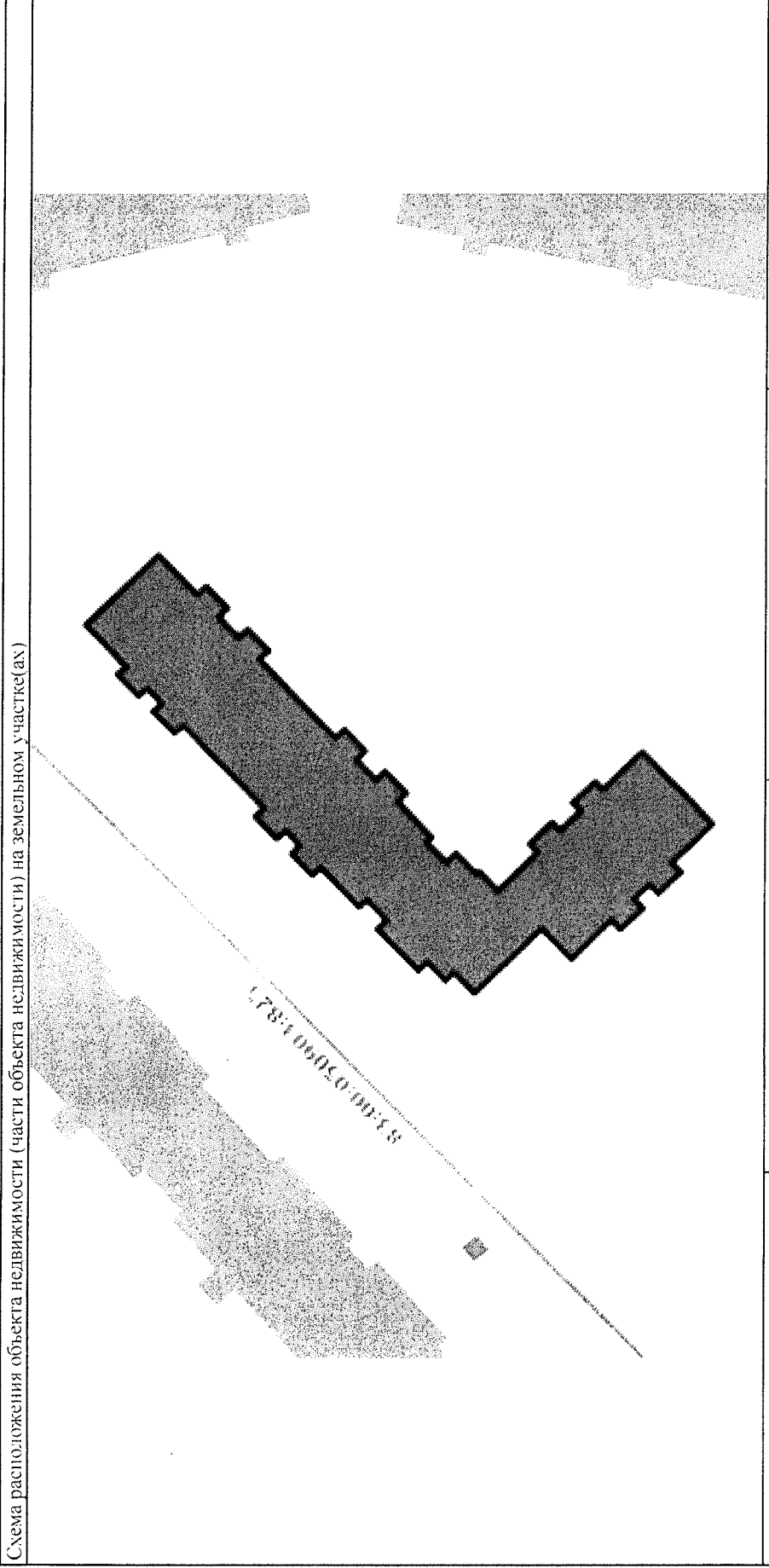
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
----	---	--------------------

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307		Всего листов Выписки: 10	
Кадастровый номер:		83:00:050903:432	



Масштаб 1:700

Условные обозначения:

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

М.П.



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020, поступившего на рассмотрение 28.04.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943808			
Кадастровый номер:	83:00:050903:131		
Номер кадастрового квартала:	83:00:050903		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.03.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов		
Площадь, м2:	5607 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб.:	6671881.44		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	83:00:050903:432		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под строительство многоквартирного жилого дома		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943808		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 83:00:050903:131		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Голговская Анастасия Владимировна (представитель заявителя). Заявитель: УИЗО НАО, Управление имущественных и земельных отношений НАО	

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

М.П.

HA

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
29 августа 2020г. № КУВИ-001/2020-8943808		Всего листов выписки: 7	
Кадасстровый номер:		83:00:050903:131	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ненецкий автономный округ
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 0/0 83:00:050903:131-29/015/2019-3 25.02.2019 16:00:38
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

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

М.П.

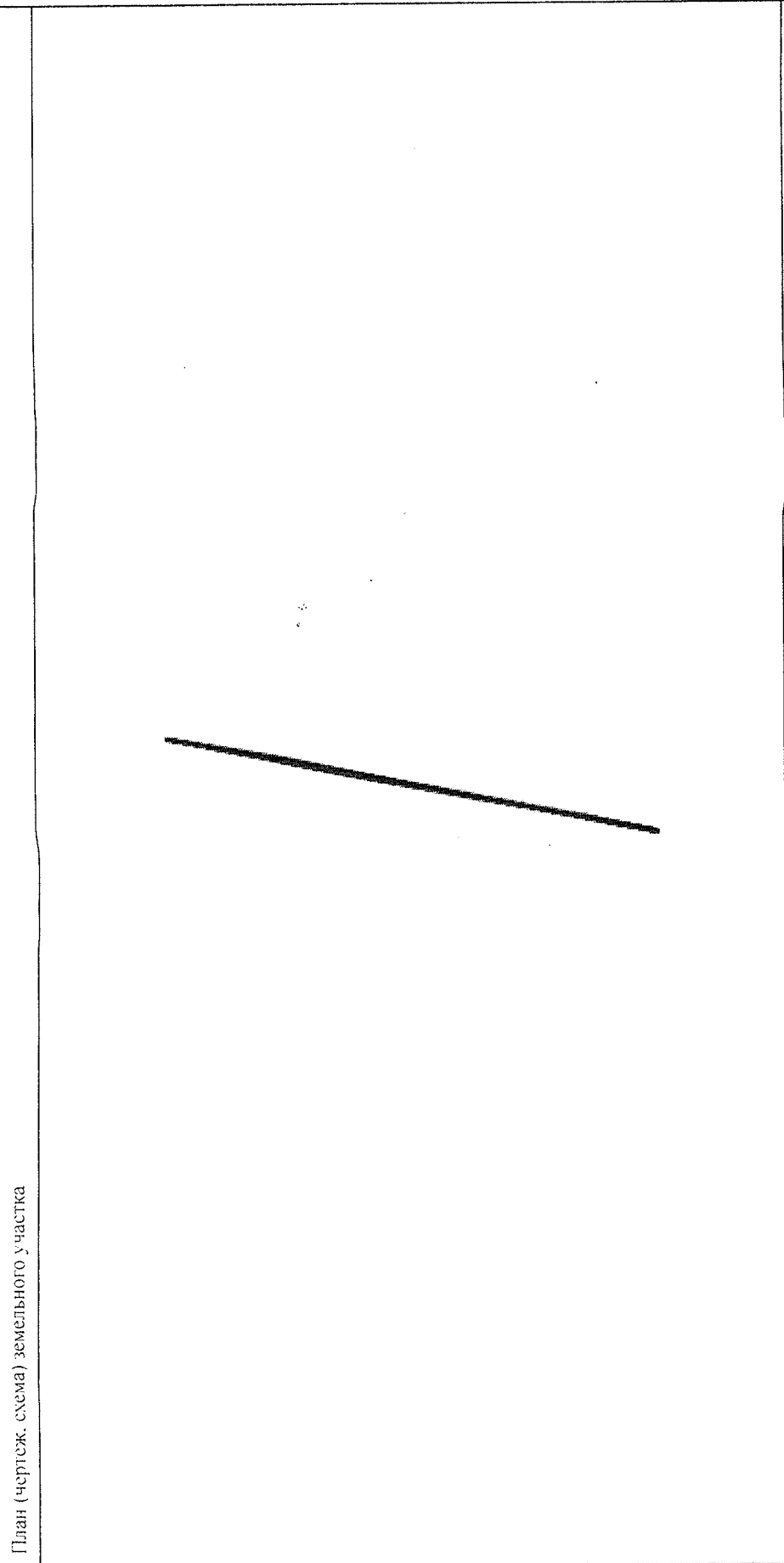
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 7
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943808		
Кадастровый номер: 83:00:050903:131		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1
		Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 7
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943808		
Кадастровый номер: 83:00-050903:131		



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Прошито и пронумеровано

25

лист(а)ов

Индивидуальный предприниматель

Егоров Н.А.

