

**Отчет № 21/5/21**  
**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:** «21» мая 2021 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа:  
ИНН 2983010800, Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27-В.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Частнопрактикующий оценщик Егоров Н.А.: ИНН 830100001016, Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар,  
ул. Выучейского, д. 33/21.

## 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
1.8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	8
1.8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	9
2. <u>ГЛАВА</u> : ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3. <u>ГЛАВА</u> : АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4. <u>ГЛАВА</u> : АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
5. <u>ГЛАВА</u> : РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	22
5.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	31
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	32
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
5.5. СУЖДЕНИЕ ОБ ИНТЕРВАЛЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	40
КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	41
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	42

## Исполнительное резюме

В соответствии с договором от «21» мая 2021 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, составляет:

**5 483 000 (Пять миллионов четыреста восемьдесят три тысячи) рублей, в т.ч.,**

**(Улучшения) – 2 018 000 (Два миллиона восемнадцать тысяч) рублей,**

**(Земельный участок) – 3 465 000 (Три миллиона четыреста шестьдесят пять 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.*



Егоров Н.А./

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

### 1.1. Идентификация объекта и результаты оценки.

На основании договора №210521 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.

Состав объекта 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 с кадастровым №83:00:050903:131. 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 принятия управленческих решений (Приватизация объектов, путем продажи в соответствии с федеральным законодательством.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

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: «21» мая 2021 года.

Дата осмотра объекта: «21» мая 2021 года.

Период проведения оценки: в течение 6-ти дней от даты заключения договора.

Дата составления отчета: «26» мая 2021 года

Наиболее эффективное использование: По прямому назначению.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода: 5 483 000 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: **5 483 000 рублей.**

## 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.
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.

Обоснование применяемых федеральных стандартов: 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:

- Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости имущества, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- 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.
- Оценщик полагает, что информация, содержащаяся в отчете об оценке, полученная из различных печатных или электронных исходных источников, является общепринятой и достоверной. Там, где используется такая информация, делаются ссылки на источник информации.
- 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.
- Расчет рыночной стоимости имущественных прав осуществляется при условии завершения строительства многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию. При этом делается допущение, что все текущие планы по строительству объекта оценки будут осуществлены и реализованы в соответствии с технико-экономическими параметрами проекта строительства 50-квартирного жилого дома по ул. Авиаторов г. Нарьян-Мара (№ 07/11/2011-П).
- 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:

- Отчет или выдержки из него 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.
- 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.**

Частнопрактикующий оценщик - Егоров Николай Анатольевич

Паспорт серии 5510 №059848, выдан ОФМС России по НАО 21.06.2011г. Местонахождение: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. имени И.П. Выучейского, д. 33, кв. 21.

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 №3010181010000000601, БИК 041117601.

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».

Включен в реестр оценщиков Ассоциации «Русское 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 за №№ 2778079 при осуществлении профессиональной деятельности оценщика, в Генеральном агентстве НАО филиал в Архангельской области ПАО РК «Росгосстрах». Срок страхования до 04.02.2022г. 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 оценивается право собственности. 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 пользование 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<sub>1</sub> – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода,

C<sub>2</sub> – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках рыночного подхода,

C<sub>3</sub> – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода,

K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> и K<sub>3</sub> – 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. Подходы к оценке.

При определении рыночной стоимости имущества используют три основных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Краткое описание используемых подходов в оценочной практике в соответствии с частью 3 федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)»

п. 11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

п. 12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и



достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

*п. 14.* В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

#### Доходный подход.

*п. 15.* Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*п. 16.* Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

*п. 17.* В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

#### Затратный подход.

*п. 18.* Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

*п. 19.* Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

*п. 20.* В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### **1.8. 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса):

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

#### 3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

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

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	<i>застроенный</i>	+	+	-
	<i>незастроенный</i>	-	+	-
Метод выделения	<i>застроенный</i>	+	+	-
	<i>незастроенный</i>	-	-	-
Метод распределения	<i>застроенный</i>	+	+	-
	<i>незастроенный</i>	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	<i>застроенный</i>	-	-	+
	<i>незастроенный</i>	-	-	+
Метод остатка	<i>застроенный</i>	+	-	+
	<i>незастроенный</i>	-	-	+
Метод предполагаемого использования	<i>застроенный</i>	+	-	+
	<i>незастроенный</i>	-	-	+

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. Описание объекта оценки.

### 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 29.04.2020г.

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на земельный участок от 29.04.2020г.
- 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 отягощен 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

## 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, не достроено 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 действует зимник из п. Харьяга (Республика Коми). В период навигации действует паромная переправа Щельяюр – 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
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
Прилегающая территория	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
<b>1. Земельный участок</b>	
Кадастровый номер	83:00:050903:131
Кадастровая стоимость, руб.	6 671 881,44

Показатель	Наличие и описание показателя
Рельеф участка	Ровный
Водные ресурсы	Приток реки Печоры
Постройки на участке:	Фундамент МКД
Площадь участка, кв.м.	5 607,0
Разрешенное использование	Под строительство многоквартирного жилого дома
Имущественные права	Собственность
<b>2.Улучшения</b>	
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

## Схема расположения объекта

ОКС 83:00:050903:432

**Объект незавершенного строительства 83:00:050903:432**  
 Инициатор кадастровый номер: кадастровый номер "Объект незавершенного строительства"  
 объект незавершенного строительства

План ОКС — План КК —

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Объект незавершенного строительства
Кадастровый № участка	83:00:050903:432
Кадастровый № участка	83:00:050903
Адрес	Ненецкий автономный округ, городской округ "Город Нарьян-Мар", г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов
Назначение	объект незавершенного строительства
Категория	Нежилое
Площадь участка	2 934 кв. м
Статус	Учтенный
Назначение по назначению	-
По документам	-
Форма собственности	-
Дата введения в ЕФН	17.02.2015
Дата введения в эксплуатацию	15.12.2020
Кадастровая стоимость	102 696 148,95 руб.
Дата определения	01.01.2020
Дата введения в эксплуатацию	-
Дата введения в эксплуатацию	15.12.2020

## 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 которыми год присвоения кадастрового номера – 2015г., объект оценки является объектом незавершенного строительства, отсюда *физический износ объекта оценки составляет 0% на 2015 год*. В соответствии с исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2021 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/220-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2021-g/2448-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>), физическое состояние конструктивных систем объекта с учетом хронологического возраста соответствует хорошему состоянию (Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с минимальным износом элементов фундамента, функционально и морально соответствует рынку). *Соответственно физический износ составляет 12%*.

### 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. Исследования регионального рынка выявили, что планировка объекта является типовой для этого вида имущества в регионе. Объект выполнен с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

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

### Определение величины внешнего (экономического) износа.

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 период строительства и по дату оценки не выявлены изменения социально-экономических показателей и физического состояния окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие ограничения на использование объекта не обнаружены.

*В соответствии с изложенным, экономический износ объекта отсутствует.*

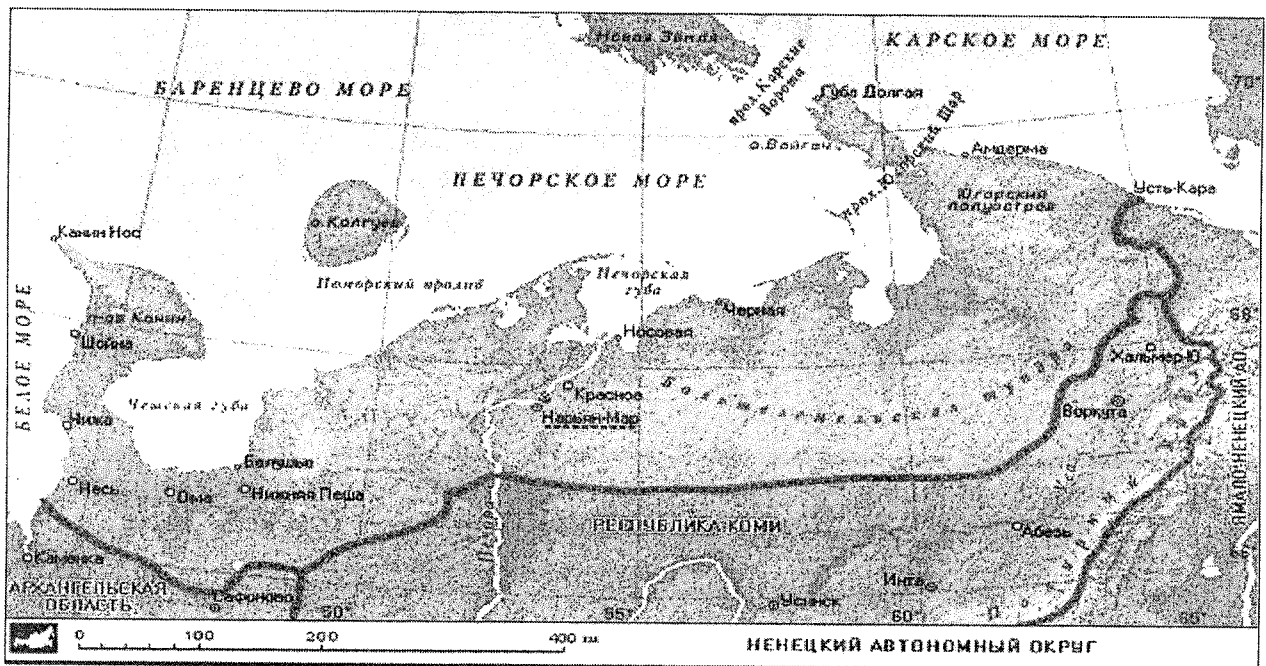
### Основные выводы:

- 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 – каких-либо обременений объекта оценки Оценщиком выявлено не было (сервитуты отсутствовали). Выявленные ограничения по гражданскому обороту имущества на рыночную стоимость имущественных прав Застройщика в сложившихся обстоятельствах не влияют. Поэтому в рамках настоящего Отчета оценка проводилась при условии отсутствия каких-либо обременений и ограничений оцениваемых прав.

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, но влияющих на его стоимость.

### 3.1. Географическое местоположение и общая характеристика региона.



Площадь территории округа – 176,81 тыс. кв. км.

Население – 43 937 чел., городское – 31 832 чел., сельское – 12 105 чел. (данные на 2017 г.).

Административный центр – г. Нарьян-Мар.

Географическое положение – Ненецкий автономный округ расположен на северо-востоке европейской части Российской Федерации. Включает острова Колгуев, Вайгач, и другие, более мелкие. На юго-западе он граничит с Архангельской областью, на юге и юго-востоке с Республикой Коми, на северо-востоке с Ямало-Ненецким автономным округом. На севере и северо-западе омывается морями Северного Ледовитого океана. Почти вся территория, за исключением крайней юго-западной части, расположена за Северным полярным кругом.

Климат – Формируется преимущественно под воздействием арктических и атлантических воздушных масс. С продвижением в глубь материка и с запада на восток увеличивается его континентальность. Выделяются два климатических района: полярный – южная часть и субарктический – северная и восточная части территории округа. Субарктический подразделяется на подрайоны: западный – с морским климатом и восточный – с континентальным.

Экология – Интенсивное промышленное освоение северо-востока Европейской части России в последние десятилетия привело к развитию антропогенно-обусловленных процессов в окружающей среде. В силу уязвимости природных экосистем Севера, последствия хозяйственной деятельности носят здесь, как правило, разрушительный характер. Один из центров экологического неблагополучия в регионе – Печора и ее бассейн.

Определенное негативное влияние на тундру оказали геологоразведочные работы, в результате которых, начиная с 60-х гг., нарушено более 200 тыс. га оленьих пастбищ. Еще большие площади – сотни тысяч гектаров оленьих пастбищ значительно истощены, и нарушены неумеренным выпасом оленей в 80-х и первой половине 90-х гг. В целях охраны окружающей среды, сохранения уникальных и типичных природных комплексов, в округе созданы особо охраняемые природные территории. Их общая площадь около 1 000 100 000 га с учетом акватории Печорского моря.

Промышленность – Государственным балансом запасов поставлены на учет 83 месторождений УВС: 65 нефтяных, 6 нефтегазоконденсатных, 1 газонефтяное, 4 газоконденсатных и 1 газовое. На территории Ненецкого округа промышленная добыча газа начата в 1975 году на Василковском газоконденсатном месторождении с целью газообеспечения г. Нарьян-Мара.

Промышленная добыча нефти начата в 1988 году на Харьягинском нефтяном месторождении. Разведанные извлекаемые запасы углеводородного сырья составляют 1,4 млрд.тн условного топлива, из них запасы нефти и конденсата составляют 61%.

По запасам нефти к крупным (с извлекаемыми запасами нефти категории более 60 млн.тн) относятся 5 месторождений: Харьягинское, Южно-Хыльчуйское, Инзырейское, Тобойско-Мядсейское, им. Р.Требса, на них сосредоточено 36,8% разведанных запасов нефти. К средним, с запасами от 15 до 60 млн.тн, относится 16 месторождений, к мелким – 57 месторождений.

Свободный газ, включая газ газовых шапок, содержат 12 месторождений углеводородного сырья, 4 месторождения из них относятся к крупным (с запасами более 75 млрд. куб.м. К средним, с запасами 40-75 млрд. куб.м., относятся 2 месторождения, к мелким – 6. При существующих объемах добычи нефти обеспеченность нефтегазодобывающих предприятий разведанными запасами нефти по НАО составляет 64 года, а по некоторым месторождениям более чем 100 лет. Обеспеченность запасами газа ЗАО «Печорнефтегазпром», добывающего природный газ для нужд Ненецкого АО, составляет около 600 лет.

Кроме нефти и газа, в недрах НАО содержится почти вся таблица Менделеева. Здесь обнаружены проявления марганца, ванадия, титана, железа, меди, золота, платины, алмазов, никеля, кобальта, ртути, коллекционные минералы, урана, серебра и других полезных ископаемых.

Сельское хозяйство – Агропромышленный комплекс Ненецкого автономного округа является одной из составляющих экономики региона и основным источником жизнеобеспечения коренного населения. В силу естественных климатических условий сельское хозяйство округа ориентировано в первую очередь на традиционные для автономного округа отрасли – оленеводство и рыболовство. Структура АПК округа представлена сельскохозяйственными, рыбодобывающими, перерабатывающими предприятиями, общинами и частными хозяйствами. Производством сельскохозяйственной продукции занимаются 25 хозяйств с различной формой собственности, 38 крестьянско-фермерских хозяйств и 192 личных подсобных хозяйства. В сельскохозяйственной отрасли занято около 3 тысяч человек, из них 2 тысячи – представители коренных малочисленных народов Севера.

Транспорт и связь – Округ имеет 2 морских порта (Нарьян-Мар и Амдерма) и 16 портопунктов, расположенных в устьях рек, впадающих в Белое, Баренцево и Карское моря, г.Нарьян-Мар является одновременно морским и речным портом. Порт замерзающий, регулярные пассажирские рейсы в населенные пункты округа и Республики Коми осуществляются на речных теплоходах. Объем речных перевозок равен объему завоза грузов морем.

По уровню развития транспортной инфраструктуры Ненецкий автономный округ среди областей, краев, республик в составе Российской Федерации и автономных округов занимает одно из последних мест. На 1000 кв. километров территории Ненецкого автономного округа приходится 0,3 километра автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием. В зимнее время функционирует зимник Нарьян-Мар – Усинск. Эта дорога связывает практически все населенные пункты округе к востоку от Нарьян-Мара и буровые.

Важнейшую роль в транспортной сети округа играет авиационный транспорт. Данный вид услуг представляется компаниями «Нарьян-Марский авиаотряд», «Нордавиа», «Ю Тэйр» и др.

В округе в настоящее время функционируют следующие виды связи: почтовая, телеграфная, сельская, городская, междугородняя телефонная, факсимильная, электронная почта. Предоставление услуг осуществляет ФГУП «Почта России» и филиал ПАО «Ростелеком».

### **3.2. 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 итогам января-ноября 2020 года в целом по стране на фоне пандемии сохранилась отрицательная динамика макроэкономических показателей. Снизилось промышленное производство, объем инвестиций в основной капитал, произошло сокращение в строительной отрасли. Практически во всех регионах выросла безработица и снизился оборот розничной торговли.

Промышленное производство в ноябре темпы падения промышленного производства

замедлились до -2,6% г/г (после -5,5% г/г в октябре). Основной положительный вклад внесли обрабатывающие производства, которые продемонстрировали самый высокий с марта рост – на 1,1% г/г (после -3,7% г/г в октябре). При этом число регионов с положительной динамикой промышленной сферы снизилось на 38.

Строительная сфера падение в строительной сфере было не столь значительным, и составило 0,4%. Позитивная динамика отмечается в 40 регионах, наиболее существенно объем строительных работ увеличился в Ямало-Ненецком автономном округе.

Объем инвестиций объем инвестиций в основной капитал по итогам января-сентября 2020 года снизился на 4,1%. При этом рост объема инвестиций отмечается в 39 регионах, что на три меньше, чем по итогам девяти месяцев прошлого года.

В розничной торговле в сфере розничной торговли произошло падение на 4,8%. Рост оборота розничной торговли произошел в двенадцати субъектах РФ. Наиболее существенный – в Ленинградской области (+4,8%).

Номинальная заработная плата по итогам девяти месяцев 2020 года сокращение реальных денежных доходов населения в РФ составило 3,6%. При этом увеличение показателя произошло в 15 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост (более 3%) зафиксирован в Чукотском автономном округе, Ямало-Ненецком автономном округе и в Республике Калмыкия.

Уровень безработицы вырос уровень безработицы. За июль-сентябрь 2020 года уровень безработицы составил 6,3%, в то время как за аналогичный период прошлого года уровень безработицы был 4,4%. Ухудшение показателя отмечается во всех регионах, кроме Еврейской автономной области.

Инфляция по итогам декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м после 0,57% м/м месяцем ранее).

Падение ключевых показателей произошло в восемнадцати субъектах РФ. Это Омская область, Краснодарский край, Новосибирская область, Курская область, Кировская область, Еврейская автономная область, Новгородская область, Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Кемеровская область, г. Санкт-Петербург, Оренбургская область, Архангельская область, Ульяновская область, Нижегородская область, Калининградская область, Республика Саха (Якутия) и Карачаево-Черкесская Республика.

По итогам девяти месяцев 2020 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ сократились на 5,2%, или на 407,7 млрд руб. Снижение показателя произошло в 52 субъектах РФ.

(Источник <https://riarating.ru/macroeconomics/20201218/630192676.html>).

**Выводы:** *Произошел рост суммарного объема государственного долга всех субъектов РФ, и при этом увеличилось число регионов, исполнивших бюджет с дефицитом. 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 снижение. На региональном уровне также можно ожидать продолжения негативных тенденций и увеличения числа регионов с отрицательной динамикой развития.*

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

В 2020 году общий объем доходов окружного бюджета составил 21 766 332,8 млрд. рублей, общий объем расходов окружного бюджета 23 723 858,5 млрд. рублей. Дефицит окружного бюджета составил 1 957 525,7 млрд. рублей. Госдолг на 01.11.2020 года составил 2,342 млрд. рублей. Госдолг увеличился на 28% с октября 2019 года или на 0,5 млрд. рублей (<http://dfei.adm-nao.ru/byudzhel-dlya-grazhdan/>):

- Образование, культура и спорт – 5 412,2 млрд. рублей (23,1% от общих расходов бюджета)
- Национальная экономика (Строительство, ЖКХ, энергетика и транспорт) – 9 452,0 млрд. рублей (39,0%)
- Социальная политика (Здравоохранение, труд и социальная защита) – 5 318,1 млрд. рублей (22,2%)



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 2020 году составило 44 111 чел., городское население – 32 536 чел., сельское – 11 575 чел.
- Среднемесячная начисленная заработная плата в округе в январе-августе 2020 года составила 92 382 рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,0%.
- Снижение индекса промышленного производства за 11 месяцев 2020 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составляет 89,0%, и произошло в основном из-за сокращения добычи нефти.
- Индекс потребительских цен в ноябре 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,1%.
- Средняя величина прожиточного минимума в 3-м квартале 2020 года составила 22 219 рублей, в т.ч. трудоспособное население – 23 423 рубля, пенсионеры – 18 067 рублей, дети – 23 215 рублей. (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.

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

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.226 ФСО-7: «В качестве объектов аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

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), многоквартирный 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:** Оцениваемый объект представляет собой будущую совокупность встроенных жилых помещений и относится к сегменту городской жилой недвижимости типовой застройки. Готовность объекта на дату оценки составляет 7% и соответственно относится к объектам, требующим завершения строительства.

### **3.4. 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.

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>).

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений жилой недвижимости.**

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 понижение цен предложений. При покупке квартиры, жители 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 повышении 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 составляет 70 000 руб./кв.м.

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

- 51 000 – 96 000 рублей за кв.м. в панельных, монолитно-блочных и кирпичных домах.
- 35 000 – 68 000 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 «Нарьян-Мар Вилладж» (Типовые дома, между микрорайоном Новая Бондарка и микрорайоном Факел).

**Вывод:** Таким образом, на рынке жилой недвижимости наблюдается повышение цен из-за превышения спроса над предложением. К продаже предлагаются преимущественно квартиры на вторичном рынке. Предложений к продаже квартир на первичном рынке на дату оценки не выявлено.

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками.**

Государство через муниципальные власти формирует первичный рынок земельных участков округе. В такой ситуации сделки с земельными участками совершаются в условиях, когда цена определяется не столько соотношением спроса и предложения, сколько внеэкономическими факторами. При разработке методик расчета арендной платы за земельные участки, и при установлении ставок земельного налога государственные органы пытаются разными способами учесть рыночные факторы. Тем не менее, пока доля земельных участков, находящихся в собственности или аренде граждан и юридических лиц, не вырастет до достаточного уровня, необходимого для формирования развитого вторичного рынка земельных участков, цены сделок,

а, следовательно, рыночная стоимость земельных участков, обращающихся в настоящее время на вторичном рынке, будут тяготеть к стоимости, установившейся на первичном рынке.

Таблица №5: Предложения на рынке оцениваемой и свободной нежилой недвижимости в регионе

№ п/п	Объект (назначение)	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения руб.	Источник информации, дата предложения	Удельная стоимость, кв.м./руб.
1	Земельный участок (ИЖС)	г. Нарьян-Мар, ул. Малый Качгорт, д. 11-А	600,0	1 500 000	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2086268175">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2086268175</a> 03.2021г.	2 500
2	Земельный участок (ИЖС)	г. Нарьян-Мар, ул. Звездная, мкр-н Старый аэропорт	1 000,0	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2022183762">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2022183762</a> 03.2021г.	1 000
3	Земельный участок (ИЖС, свободный, аренда)	г. Нарьян-Мар, ул. Аэродромная, мкр-н Старый аэропорт	1 200,0	1 390 000	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1968156774">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1968156774</a> 05.2021г.	1 158
4	Земельный участок (ИЖС, свободный)	г. Нарьян-Мар, ул. Заводская мкр-н Лесозавод	1 020,0	950 000	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot._izhs_1933823343">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot._izhs_1933823343</a> 03.2021г.	931
5	Земельный участок (ИЖС, свободный)	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.Н. Ледкова мкр-н Лесозавод	560,0	650 000	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._izhs_2107683705">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._izhs_2107683705</a> 05.2021г.	1 161
6	Земельный участок (ИЖС, свободный)	г. Нарьян-Мар пер. Черничный мкр-н Мирный	600,0	400 000	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1126023141">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1126023141</a> 03.2021г.	667
7	Земельный участок (ИЖС, свободный)	г. Искателей ул. Солнечная, мкр-н Нарьян-Мар Вилладж	900,0	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1991680664">https://www.avito.ru/iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1991680664</a> 03.2021г.	1 111
8	Земельный участок (ИЖС, свободный)	г. Искателей ул. Солнечная, мкр-н Нарьян-Мар Вилладж	900,0	950 000	<a href="https://www.avito.ru/po_selok_iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2096078859">https://www.avito.ru/po_selok_iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2096078859</a> 03.2021г.	1 056

На дату оценки на рынке земли отсутствуют тенденции роста деловой активности и цен. Наиболее привлекательные земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В силу ограниченного количества предложений по продаже объектов и отсутствия единой региональной базы данных продаж, анализ исследуемого сегмента рынка весьма затруднителен, по данным интернет-сайтов Авито ([https://www.avito.ru/nenetskiy\\_ao/zemelnye\\_uchastki?cd=1](https://www.avito.ru/nenetskiy_ao/zemelnye_uchastki?cd=1)) и Мультилистинг (<https://multilisting.su/g-naryan-mar/sale-land-lot>) цены предложений в исследуемом сегменте в регионе варьируются: от 667 руб./кв.м. до 2 500,00 руб./кв.м. Данные по ставкам аренды в свободном доступе отсутствуют.

**Вывод:** Таким образом, диапазон удельных цен земельных участков, рядом с которым может находиться рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет от 667,00 руб./кв.м. до 2 500,00 руб./кв.м.

### 3.5. 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, нужно выделить его основные особенности. Наблюдается значительный разброс цен предложений, поэтому объектам необходимо рассматривать в процессе анализа практически индивидуально, так как они отличаются друг от друга.

Вопреки сложившемуся мнению, такие факторы, как вид сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав и т.п. не являются ценообразующими. Это связано с тем, что понятие «рыночная стоимость» подразумевает сделку на «обычных» рыночных условиях. Именно поэтому в объявлениях никогда не содержится информация, о каких-либо условиях продажи отличных от рыночных. Единственным исключением является переуступка права аренды на земельный участок, в настоящем отчете не применимо.

К ценообразующим факторам следует относить лишь те, которые действительно влияют на стоимость, и именно их указывают в своих объявлениях продавцы недвижимости. Приведенный выше анализ позволил обобщить, и классифицировать описания выставленных на продажу объектов.

Источник: исследование Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2021 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g>).

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

- Состояние рынка жилой недвижимости на дату оценки, можно охарактеризовать как неравновесное – превышение спроса над предложением, но находится еще на низком

уровне развития и небольшой активности.

- Наблюдается динамика цен роста предложений относительно прошлого года.
- Диапазон скидок на торг для жилой недвижимости составляет 1%-16%, для земельных участков 1-12%.
- Наиболее вероятный источник спроса на оцениваемую недвижимость – представители предпринимательства.
- Сроки продажи жилой недвижимости и земельных участков в открытой экспозиции составляют 1-10 месяцев.

Источник: исследование Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2021 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2413-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2021-goda> и <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli>).

## 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 МКД).

## 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 в рамках сравнительного подхода.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении. Подход

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.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.
3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

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. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

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 в сопоставимый вид с учетом:

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

#### 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 – январь - май 2021 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, сельские населенные пункты (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 ИЖС и ИЖД.
- Площадь – до 1 500 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 Нарьяна-Вындер
- [https://www.avito.ru/nenelskiy\\_ao/zemelnye\\_uchastki?cd=1](https://www.avito.ru/nenelskiy_ao/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](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

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

Земельные участки в Нарьяна-Маре: Участок 10 сот. (ИЖС) на про... Участок 177 сот. (ИЖС) на про...

avito.ru/naryan-mar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_uch\_2022183762

Сервисы: Ключи: Входные - Почта... Сбербанк Онлайн... Недвижимость... Объявления недви... Агентство недвик... Торжары "Дорога д... ООО "Агентство н...

Нарьян-Мар | индексность | Земельные участки | Купить | Поселный (ИЖС)

**Участок 10 сот. (ИЖС)** ▼ 1 000 000 ₽

18 апреля в 14:25

8 911 595-24-54

Написать сообщение  
Открыть профиль

Николай Воеув  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2019

2 объявления пользователя

№ 2022183762... 1475 (+8)

Площадь: 10 сот. Расстояние до города: в черте города

Купить земельный участок в М... | Участок 10 сот. (ИЖС) на прод... | +

avito.ru/naryan-mar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_2022183762

Сервисы | Карты | Входные - Почта... | Сбербанк Онлайн | Недвижимость - к... | Объявления недви... | Агентство недвиж... | Товары "Дорога д... | ООО "Агентство н...

Архангельская область, Нарьян-Мар, Звёздная ул. | Скрыть карту ^

~ 1 000 000 ₽

8 911 595-24-54

Написать сообщение

Николай Вокуюев  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Продам земельный участок в районе Старого Аэропорта, участок в собственности

[https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_izhs\\_2022183762](https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2022183762)

Объект №2

Земельные участки в Ненецк... | Участок 11,7 сот. (ИЖС) на пр... | +

avito.ru/naryan-mar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_117\_sot\_izhs\_2118014298

Сервисы | Карты | Входные - Почта... | Сбербанк Онлайн | Недвижимость - к... | Объявления недви... | Агентство недвиж... | Товары "Дорога д... | ООО "Агентство н...

Нарьян-Мар | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Поселковый (ИЖС)

Участок 11,7 сот. (ИЖС) | ~ 1 100 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 апреля в 13:52

8 960 017-04-98

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с 23 апреля 2021

№ 2118014298 | 270 (+6)

Площадь: 11,7 сот. | Расстояние до города: в черте города

Архангельская область, Нарьян-Мар, микрорайон Лесозавод | Скрыть карту ^

[https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_117\\_sot\\_izhs\\_2118014298](https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_2118014298)

Объект №3

Купить земельный участок в ИЖС | Участок 9 сот. (ИЖС) на проза. | +

avito.ru/poselok\_iskateley/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot\_izhs\_2096078859

Сервисы | Карты | Владыкире - Почта... | Сбербанк Онлайн | Недвижимость - с... | Объявления недви... | Агентство недвиж... | Товары "Дорога д... | ООО "Агентство н...

Поселок Искателей | Земельные участки | Купить | Поселения (ИЖС)

### Участок 9 сот. (ИЖС)

950 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 марта в 10:34

Площадь: 9 сот. | Расстояние до города: в черте города

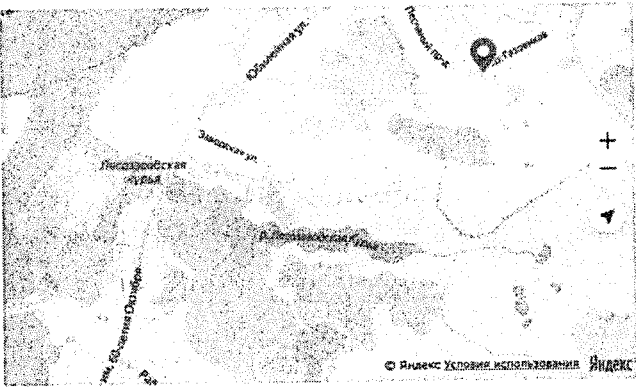
8 911 065-64-66

Архангельская область, Ненецкий автономный округ, Заполярный р-н, рабочий пос. Искателей, Солнечная ул. | Скрыть карту

Написать сообщение

Опыт  
Частное лицо  
На Авито с 10 марта 2021

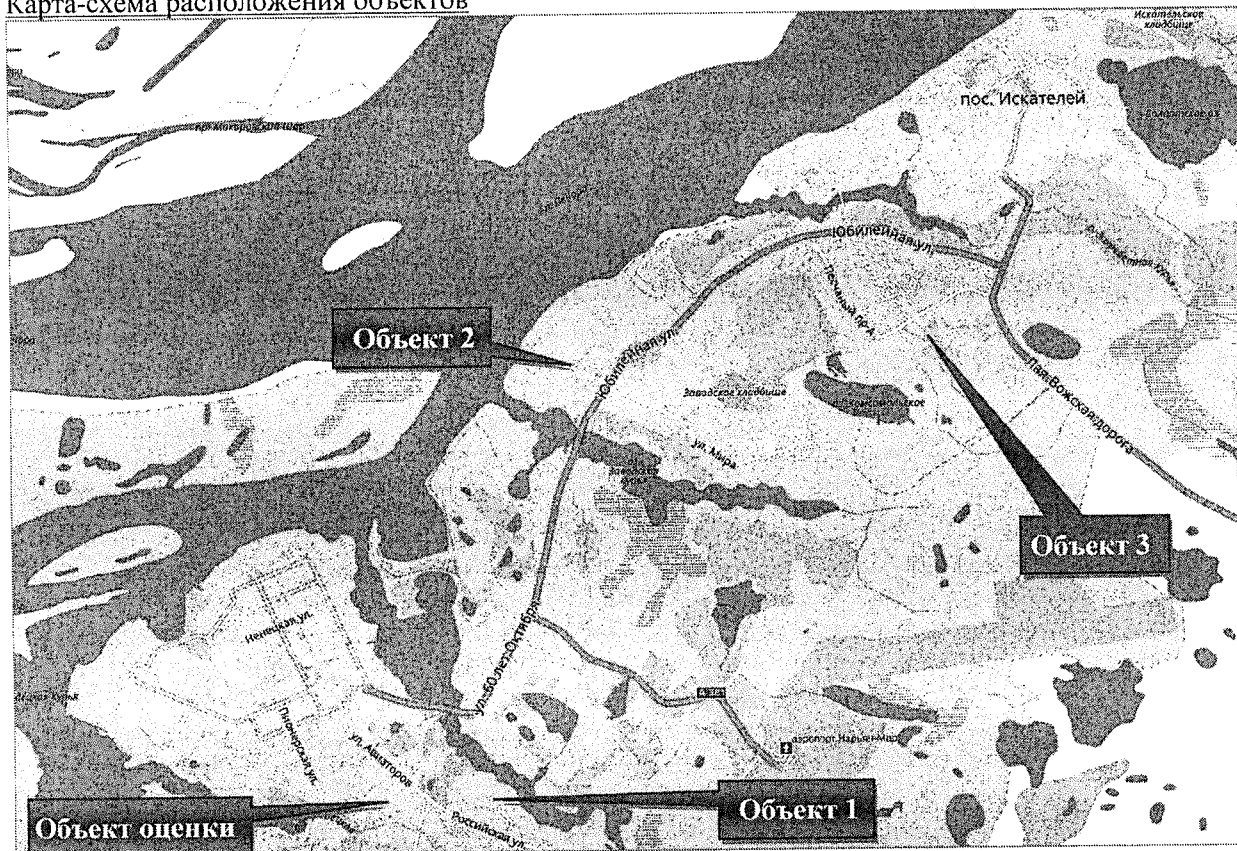
№ 2096078859 | 108 (+6)



Продам участок под (ИЖС)

[https://www.avito.ru/poselok\\_iskateley/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_sot\\_izhs\\_2096078859](https://www.avito.ru/poselok_iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_2096078859)

Карта-схема расположения объектов



**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 №6: Исходные данные объектов сравнения для расчета рыночной стоимости

Параметры	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена предложения, руб.	-	1 000 000	1 100 000	950 000
Общая площадь, кв.м.	5 607,0	1 000,0	1 170,0	900,0
Цена предложения, кв.м./руб.	-	1 000	941	1 056
Использование	МКД	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные
Местоположение	г. Нарьян-Мар ул. Авиаторов	г. Нарьян-Мар ул. Звездная мкр-н Старый аэропорт	г. Нарьян-Мар мкр-н Лесозавод ул. Заводская	г. Искателей ул. Солнечная, мкр-н Нарьян-Мар Вилладж
Подъезд	Есть	Есть	Есть	Есть
Коммуникации	В границах з/у	На границах з/у	На границах з/у	На границах з/у
Источник информации и дата предложения		<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_i_zhs_2022183762">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_i_zhs_2022183762</a> 04.2021г.	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_i_zhs_2118014298">https://www.avito.ru/naryan-mar/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_i_zhs_2118014298</a> 04.2021г.	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_i_zhs_2096078859">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_i_zhs_2096078859</a> 03.2021г.

### 5.1.3. Обоснование размера корректирующих поправок.

#### Корректировка на различие в правах

Разница между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, влияющая на его стоимость, определяется разницей их юридического статуса. Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору используется в соответствии с исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2021 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2483-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>).  
Корректировка не требуется.

Таблица №7: Корректировки на различие в правах

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92

#### 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 2021 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>). Использован нижний показатель корректировки, из-за низкой активности на рынке в месте оценки.

Таблица №8: Значения скидки на торг и границы интервала

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Группа В менее 50 тыс.жит.
Земли населенных пунктов под жилищную преимущественно многоэтажную застройку	0,91	0,98	0,95	0,93

#### 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 общую площадь (Масштаб)

Поправка для корректировки на отличие в площади (фактор масштаба) учитывается методом, основанным на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью объекта сравнения. Изложение метода приведено в соответствии с исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 1-й квартал 2021 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2482-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2021-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 объекта сравнения, кв.м.

$n$  – показатель степени (коэффициент торможения (-0,22), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади)

$$\text{Объект №1} - (5\,607,0 / 1\,000,0)^{-0,22} = 0,68$$

$$\text{Объект №2} - (5\,607,0 / 1\,020,0)^{-0,22} = 0,68$$

$$\text{Объект №3} - (5\,607,0 / 900,0)^{-0,22} = 0,67$$

#### 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. На рынке отсутствуют объективные и достаточные данные о влиянии этого фактора на цены предложений сопоставимых объектов.

#### Корректировка на коммуникации

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

#### Расчет стоимости, взвешенной по количеству корректировок

Веса 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 №9: Результаты сравнительного анализа

Параметры объектов	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена 1-го кв.м., руб.	Определяется	1 000	941	1 056
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	1 000	941	1 056
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	1 000	941	1 056
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	1 000	941	1 056
Условия рынка (Торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена, руб.	Определяется	910	856	961
Состояние рынка (дата предложения)		04.2021г.	04.2021г.	03.2021г.
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	910	856	961
Площадь	5 607,0	1 000,0	1 020,0	900,0
Корректировка		0,68	0,69	0,67
Скорректированная цена, руб.	Определяется	619	591	644
Местоположение	г. Нарьян-Мар	г. Нарьян-Мар	г. Нарьян-Мар	п. Искателей
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	619	591	644

Вид разрешенного использования	МКД	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	619	591	644
<b>Коммуникации</b>	<i>В границах з/у</i>	<i>На границах з/у</i>	<i>На границах з/у</i>	<i>На границах з/у</i>
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.	Определяется	619	591	644
<b>Кол-во корректировок</b>	-	2	2	2
<b>Удельный вес по кол-ву</b>		0,33	0,34	0,33
<b>Расчет стоимости кв.м.</b>	(204 + 201 + 213)			
<b>Стоимость объекта</b>	618 руб./кв.м. * 5 607,0 кв.м. = 3 465 000 руб.			

Рынок объекта оценки в регионе представлен несколькими предложениями, соответственно, развит недостаточно, чтобы была возможность использовать для расчета точные аналоги объекта оценки. Объекты сравнения были выбраны такие, чтобы отличия в значениях ценообразующих факторов были минимальны. 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 (ФСО-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.

Специфика получения дохода от инвестирования средств Застройщиком в строительство многоэтажного жилого дома заключается в том, что доход формируется от продажи квартир - встроенных помещений - после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию разово, а не систематически в течение срока экономической жизни. Учитывая то обстоятельство, что объект является незавершенным строительством, на настоящем этапе готовности объекта применение доходного подхода 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 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:

$$C_3 = P_C - I_H$$

где:  $C_3$  – стоимость затрат на замещение с учетом накопленного износа, руб,  
 $P_C$  – затраты на замещение, руб,  
 $I_H$  – 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 соотношенная 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 №10: 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:

$$C_B = (C_{Баз} + S_{DC}) * K * H * D_{ки} * K_{пп} * K_{ндс}$$

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;

$S_{DC}$  – 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.);

$D_{ки}$  – коэффициент учета дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);

$K_{пп}$  – 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 №11: Распределение объектов по классам конструктивной системы

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

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 №12: 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	7

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<sub>DC</sub>), 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 1 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:

$$C_0 = C_c * \Phi_o / \Phi_c$$

где: C<sub>0</sub> и C<sub>c</sub> – стоимость конструктивного элемента, соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

Φ<sub>c</sub> и Φ<sub>o</sub> – 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 №13: Поправка на разницу в площади

So/S <sub>спр</sub>	K <sub>o</sub>
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 1 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:  $S_o/S_{спр} = 2\,934 \text{ кв.м.} / 3\,705 \text{ кв.м.} = 0,79$ , в соответствии данными таблицы выше K<sub>o</sub> = 1,10.

Таблица №14: 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 не требуется, так как объект оценки расположен 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:

$$K_{пз} = P_о / P_{спр}$$

где:  $P_о$  – 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 используются 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 не производился. Оценщиком не установлено изменение цен предложений, ни в сторону увеличения, ни в сторону понижения, ввиду низкой деловой активности субъектов предпринимательства в регионе. Учитывать инфляцию Оценщик посчитал некорректным, т.к. в итоге будет вероятность высокой степени искажения реального результата.

Таким образом, коэффициент изменения цен после издания справочника не использовался.

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	-	29 782 447

### 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» 2003г., стр. 147, 6.10).

$$R_H = R_p + J_{инф.} + R_p * J_{инф.} = 0,0491 + 0,0465 + 0,0491 * 0,0465 = 0,0979\%$$

где:  $R_H$  – 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.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)) – 4,65%);

$J_{инф.}$  – индекс инфляции (инфляция за 2020 год – 4,91% (Источник: <http://уровень-инфляции.рф>)).

Таким образом коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя ( $K_{пп}$ ) составит 1,10.

### 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	29 782 447	1,10	32 760 692	7	2 293 250

### 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 во 2-й Главе настоящего Отчета.

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

Показатель	Результат
Стоимость замещения улучшений объекта оценки, руб.	2 293 250
Физический износ, %	0,88
Функциональный износ, %	-
Внешний износ, %	-
Совокупный износ, %	-
Стоимость улучшений объекта с учетом износа, руб.	2 018 000

#### 5.4. Согласование результатов. Итоговая величина рыночной стоимости.

В результате проделанной работы были получены следующие результаты:

- в рамках сравнительного подхода стоимость участка составила: **3 465 000 руб.**
- в рамках затратного подхода стоимость улучшений составила: **2 018 000 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 открытым 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. Не 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 (Объект незавершенный строительством (МЖД), расположенного по адресу: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов, на дату оценки, после округления, составляет:

**5 483 000 (Пять миллионов четыреста восемьдесят три тысячи) рублей, в т.ч.,**

**(Улучшения) – 2 018 000 (Два миллиона восемнадцать тысяч) рублей,**

**(Земельный участок) – 3 465 000 (Три миллиона четыреста шестьдесят пять 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  $\pm 10\%$ .

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, следует считать достоверными в той степени, насколько они могут быть получены на рынке. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов, полученных в ходе определения рыночной стоимости объекта оценки – отсутствуют.

Мнение, выводы, алгоритм расчета рыночной стоимости, выраженные в настоящем отчете, могут быть понятны в полной мере после его прочтения, ознакомления с условиями допущений, ограничениями и прочими данными. Заключение о стоимости основано на наиболее доступной производственной и экономической информации, представленной Оценщику в процессе настоящей оценки.

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 эксплуатации 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..





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
 RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 501159733  
 ES 107078, г. Москва, д/л 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Tel.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международного общества оценщиков (IFSO)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Ассоциация член Европейской группы Ассоциаций оценщиков (EUA/EGP)

**Выписка**  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Егорова Николая Анатольевича

ИНН 50110001016

о том, что Егоров Николай Анатольевич является членом РОО и включен(а) в реестр с 17 июля 2007 г. за регистрационным номером 000342

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
 1. №014454-1 от 24.08.2018. Оценка недвижимых объектов. Действителен до 24.08.2021;  
 2. №015318-2 от 26.10.2018. Оценка движимого имущества. Действителен до 26.10.2021.

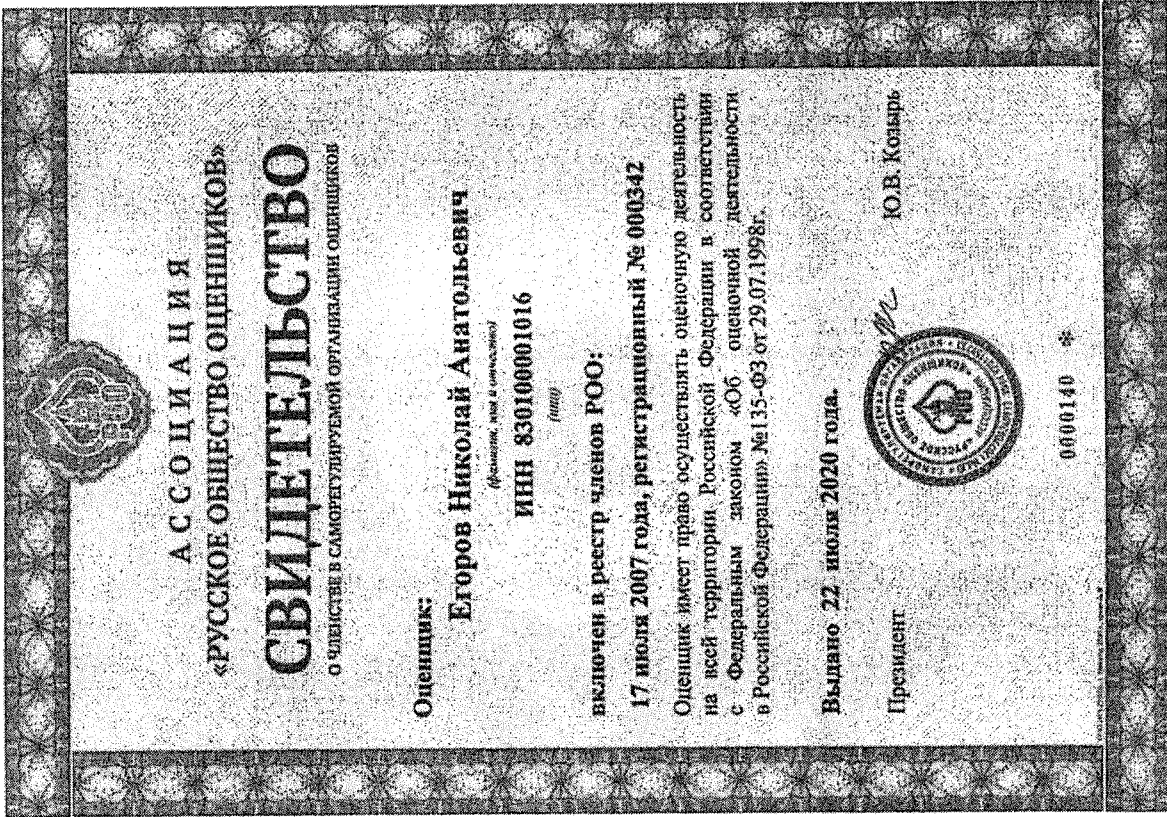
Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Срок в области оценочной деятельности: 16 лет  
 Общий стаж: 35 лет  
 Информация и сведения об образовании и профессиональной переподготовке и области оценочной деятельности:  
 1. Диплом №ИВС 0231568 от 24.04.2000 Северо-Западная инспекция государственной службы (высшее);  
 2. Диплом №ИН 144313 от 29.07.2003 Санкт-Петербургский государственный университет (переподготовка в области оценки)  
 Количество независимых отчетов и заключений 2 года: оценка недвижимости - 141 шт., оценка движимого имущества - 24 шт., оценка бизнеса - 0 шт., оценка ИМА - 0 шт., прочие - 0 шт.  
 Информация о поименном списке и профессиональных вкладах: С момента вступления в реестр членом РОО по 28.07.2020 года на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств на компенсационный фонд, а также причислении участра действия (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

0100140

В.В. Зорников



ДОГОВОР (ПОЛИС) №100 278979  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. г. Нарьян-Мар, 02.10.2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», лицензированное в деятельности «Страхование», в лице руководителя Казначейской Вероники Владимировны, действующего на основании Доверенности № 6230 от 14.12.2020 г. с одной стороны, и Егорова Николай Александровича, индивидуального предпринимателя «Сторона», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования на дату заключения договора страхования на основании Заявления Страхователя от 01.02.2021 (далее по тексту - Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее по тексту - «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страхователя застраховать на настоящем Договором страхования лицо (страховую сумму) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования является имущество, исключительные интересы Страхователя, связанные с правом собственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба записи, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (далее - «оценки»).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный наступивший взыскательный иск (резолюция суда (арбитражного суда) или приказный Страхователем факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или приказный Страхователем факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате неправомерной работы (или) повлекших ущерба имущества (документов, материалов и т.д.) во время выполнения оценочных работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страхователь обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4.1. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

События, являющиеся страховым случаем	Страховая сумма
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков - по всем страховым случаям:	3 000 000 (Три миллиона рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие неправомерной работы по оценке имущества (документов, материалов и т.д.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования.	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков - по одному страховому случаю, руб.:	3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч рублей) 00 копеек

Страховая премия по Договору страхования составляет 4 036 (Четыре тысячи восемьдесят шесть рублей) 70 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

48 условная

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 02.09.2021 г. по 24.09.2021 г. 7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов 02.09.2021 г. по 24.09.2021 г. 7.3. Период страхования заканчивается в 00.00 часов 24.09.2021 г. 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полис), подлежит оплате:

на банковский счет № 4070181109700609187 в Банк России, ИНН 7707067683, БИК 044251717

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон устанавливаются в соответствии с Правилами.  
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате устанавливаются в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные договором сроки, страховые выплаты прекращаются действие до оплаты страховой премии.

9.4. Страхование возобновляется с вышесказанной датой. Страхование возобновляется с вышесказанной датой. Страхование возобновляется с вышесказанной датой. Страхование возобновляется с вышесказанной датой.

9.5. При наступлении страхового случая, в течение которого страхования не действовало, в срок, предусмотренный договором страхования, если оплата произведена в отпущенный срок страховыми компаниями, не начисляется на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщиков с приложениями от 01.02.2021 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее - «Правила») №134 и редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Подписание договора №100 278979 от 02.10.2021 г.

11.2. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.3. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.4. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.5. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.6. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.7. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.8. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.9. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.10. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.11. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.12. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.13. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.14. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.15. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.16. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.17. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.18. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.19. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.20. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.21. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.22. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.23. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.24. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.25. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.26. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.27. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.28. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.29. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.30. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.31. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.32. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.33. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.34. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.35. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.36. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.37. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.38. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.39. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.40. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.41. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.42. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

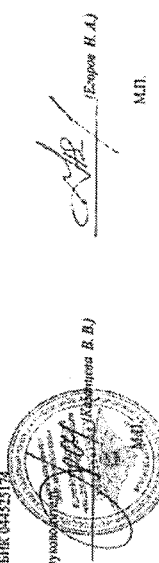
11.43. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.44. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.45. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.46. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.

11.47. Уплата страховой премии оценщиком и юридическим лицом, заключающим договоры на проведение оценки.



ПАО СК «Росгосстрах», лицензированное в деятельности «Страхование», в лице руководителя Казначейской Вероники Владимировны, действующего на основании Доверенности № 6230 от 14.12.2020 г. с одной стороны, и Егорова Николай Александровича, индивидуального предпринимателя «Сторона», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования на дату заключения договора страхования на основании Заявления Страхователя от 01.02.2021 (далее по тексту - Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее по тексту - «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014454-1

« 24 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

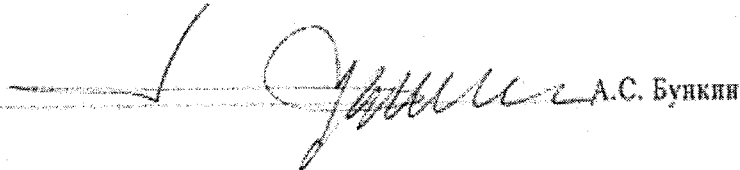
«Оценка недвижимости»

выдан Егорову Николаю Анатольевичу

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

от « 24 » августа 20 18 г. № 85

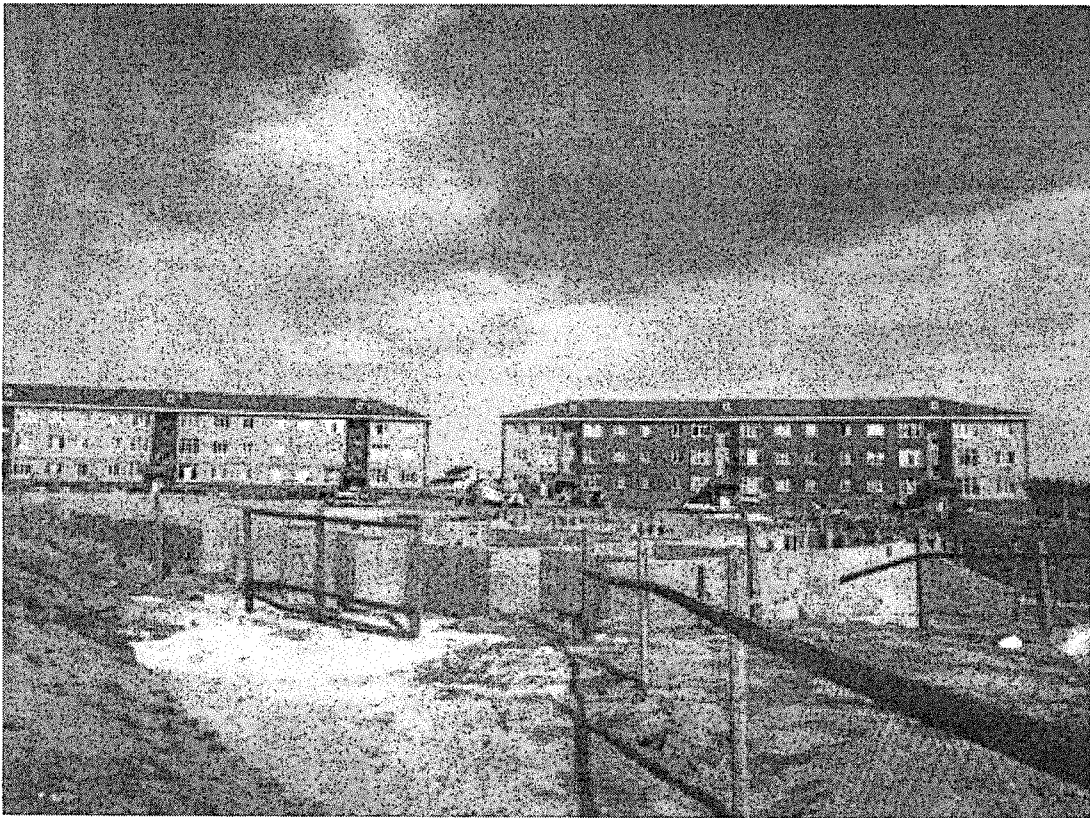
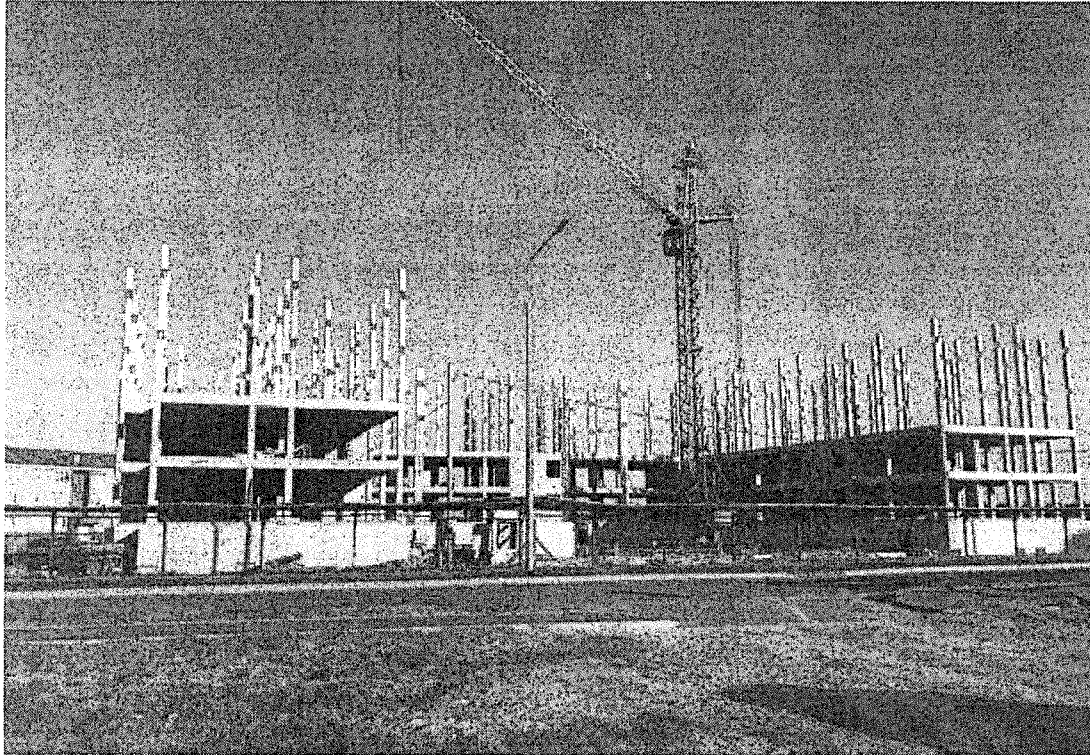
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » августа 20 21 г.

Объект оценки



Федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу  
осуществляющее функции государственного кадастрового регистратора

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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10	
<b>Объект незавершенного строительства</b>							
<b>вид объекта недвижимости</b>							
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307	83:00:050903:432						
Кадастровый номер:	83:00:050903						
Номер кадастрового квартала:	17.02.2015						
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Ненецкий автономный округ, Сорокской округ, "Город Нарьян-Мар", г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов						
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	7	тип	значение	сведения размещены в кадастровых выписках			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		площадь	3934				
Проектируемое название:	ИЖЖЛОС						
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 инвентаре:	данные отсутствуют						
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"						
Особые отметки:	данные отсутствуют						
Получатель выписки:	Голотовская Анастасия Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: УИЗЮ НАО, Управление имуществом и земельными отношениями НАО						

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2. Лист 2

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

Объект недвижимости		Объект недвижимости	
Строительный номер		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 10
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307			
Кадастровый номер:		83:00:050903:432	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Ненецкий 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 возмещении 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	Правоустанавливающие и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

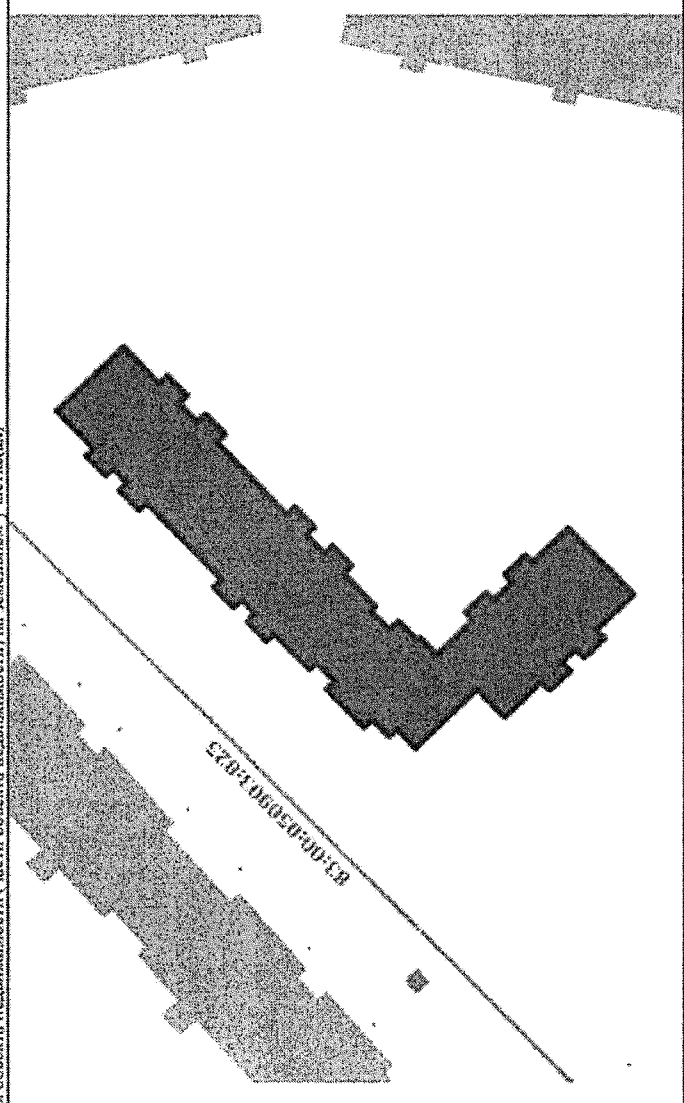
Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
2) апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307		Всего листов выписки: 10	
Кадастровый номер: 83:00:050903:432			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

Раздел 5 Лист 4

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
Всего листов выписки: 10		
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943307		
Кадастровый номер: 83:00:050903:432		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:700		Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Раздел 5.1 Лист 5

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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 6	Всего листов выписки: 10
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943307			
Катастровый номер: 83:00:050903:432			

## 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
	X	Y		5	6	7	8
1	996772.71	5272180.58	-	0.1	данные	данные	данные
2	996771.65	5272181.54	-	0.1	данные	данные	данные
3	996781.25	5272191.49	-	0.1	данные	данные	данные
4	996782.23	5272190.52	-	0.1	данные	данные	данные
5	996784.82	5272193.11	-	0.1	данные	данные	данные
6	996783.78	5272194.06	-	0.1	данные	данные	данные
7	996785.52	5272195.85	-	0.1	данные	данные	данные
8	996786.54	5272194.96	-	0.1	данные	данные	данные
9	996789.08	5272197.55	-	0.1	данные	данные	данные
10	996788.03	5272198.44	-	0.1	данные	данные	данные
11	996792.79	5272203.36	-	0.1	данные	данные	данные
12	996784.21	5272211.68	-	0.1	данные	данные	данные
13	996779.58	5272206.92	-	0.1	данные	данные	данные

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

М.П.

Лист 6

Лист №2. Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10	
Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости							
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943307							
Кадастровый номер: 83:00:050903:432							
14	996778.53	5272207.94	-	0.1	данные	данные	данные
15	996776.01	5272205.33	-	0.1	данные	данные	данные
16	996777.07	5272204.32	-	0.1	данные	данные	данные
17	996774.73	5272201.9	-	0.1	данные	данные	данные
18	996773.66	5272202.91	-	0.1	данные	данные	данные
19	996771.14	5272200.31	-	0.1	данные	данные	данные
20	996772.24	5272199.33	-	0.1	данные	данные	данные
21	996763.2	5272189.99	-	0.1	данные	данные	данные
22	996762.13	5272191	-	0.1	данные	данные	данные
23	996759.58	5272188.36	-	0.1	данные	данные	данные
24	996760.66	5272187.37	-	0.1	данные	данные	данные
25	996758.3	5272184.95	-	0.1	данные	данные	данные
26	996757.28	5272185.98	-	0.1	данные	данные	данные
27	996754.72	5272183.34	-	0.1	данные	данные	данные
28	996755.78	5272182.35	-	0.1	данные	данные	данные
29	996751.71	5272178.11	-	0.1	данные	данные	данные
30	996752.35	5272177.52	-	0.1	данные	данные	данные
31	996749.96	5272175.15	-	0.1	данные	данные	данные

инициалы, фамилия

М.П.

подпись

полное наименование должности

Лист 7

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости									
Лист №3 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10			
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943307									
Кадастровый номер: 83-00/080903-432									
32	996748.81	5272176.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	996746.39	5272173.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	996746.04	5272174.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	996743.85	5272171.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	996739.24	5272176.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	996740.19	5272177.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	996737.55	5272179.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	996736.6	5272178.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	996734.21	5272181.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	996735.18	5272182.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	996752.53	5272184.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	996731.59	5272183.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	996726.99	5272188.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	996718.69	5272179.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	996723.53	5272175.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	996722.39	5272173.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	996725.03	5272171.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	996726.13	5272172.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ПОЛНОС ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ПОДПИСЬ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ			
						М.П.			

Лист 8

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего листов выписки: 1(1)	
Лист №4	Раздел 5.1	Всего листов: 4		Всего листов выписки: 1(1)	
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943307					
Кадастровый номер:		83:00:050903:432			
50	996727.9	5272170.77	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
51	996726.77	5272169.65	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
52	996729.43	5272167.1	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
53	996730.52	5272168.25	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
54	996735.2	5272163.59	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
55	996738.71	5272167.25	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
56	996746.58	5272159.52	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
57	996749.01	5272162.05	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
58	996750.04	5272161.03	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
59	996752.2	5272163.29	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
60	996753.25	5272162.23	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
61	996758.15	5272167.26	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
62	996757.03	5272168.28	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
63	996759.38	5272170.71	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
64	996760.31	5272169.81	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
65	996764.87	5272174.51	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
66	996765.89	5272173.56	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ
67	996768.43	5272176.18	-	0.1	ДАННЫЕ ОТСУТСТВУЮТ

полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Лист 9

Лист №5 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 6		Всего листов выписки: 10	
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943307					
Кадастровый номер: 83-00-050903-432					
68	996767.4	5272177.16	-	0.1	данные отсутствуют
69	996769.11	5272178.92	-	0.1	данные отсутствуют
70	996770.15	5272177.96	-	0.1	данные отсутствуют
71	996772.71	5272180.58	-	0.1	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	

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

М.П.

Лист 10

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №6 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943307			
Кадастровый номер: 83:00:050903:432			

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат МСК-83

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

подпись	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН  
ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА****Общие сведения о кадастровых работах**

1. Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

созданием объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Ненецкий автономный округ, МО «ГО «Город Нарьян-Мар», г.Нарьян-Мар, ул.Авиаторов

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

*Общество с ограниченной ответственностью "Евростроймонолит"*

ОГРН 5087746043743

ИНН 7701797901

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), по шифру наименования юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)

3. Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Полосков Алексей Александрович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 83-11-4

Контактный телефон 89116726614

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

г.Нарьян-Мар, ул.60 лет Октября, д.42, офис 31, адрес электронной почты: paloskavalexey@yandex.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): 12.11.2014

Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства				
№ п/п	Наименование документа		Реquisite документа	
1	2		3	
1	Разрешение на строительство		№"RU83301000""81" от 15.12.2011	
2	Проектная документация		№б/н	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства				
Система координат МСК - 83				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реquisite свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
-	-	-	-	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект незавершенного строительства				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
-	-			
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства, части (частей) объекта незавершенного строительства				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат		
1	2	3		
1	1-1	аналитический метод		
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_t$ ), м		
1	2	3		
-	1-1	$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2}$ с использованием программного обеспечения Trimble Geomatic office		



3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта незавершенного строительства					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M <sub>г</sub> ), м		
1	2	3	4		
-	-	-	-		
<b>Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке</b>					
Сведения о характерных точках контура объекта незавершенного строительства					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>г</sub> ), м
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
—	1	996772,71	5272180,58	—	0,1
—	2	996771,65	5272181,54	—	0,1
—	3	996781,25	5272191,49	—	0,1
—	4	996782,23	5272190,52	—	0,1
—	5	996784,82	5272193,11	—	0,1
—	6	996783,78	5272194,06	—	0,1
—	7	996785,52	5272195,85	—	0,1
—	8	996786,54	5272194,96	—	0,1
—	9	996789,08	5272197,55	—	0,1
—	10	996788,03	5272198,44	—	0,1
—	11	996792,79	5272203,36	—	0,1
—	12	996784,21	5272211,68	—	0,1
—	13	996779,58	5272206,92	—	0,1
—	14	996778,53	5272207,94	—	0,1
—	15	996776,01	5272205,33	—	0,1
—	16	996777,07	5272204,32	—	0,1
—	17	996774,73	5272201,90	—	0,1
—	18	996773,66	5272202,91	—	0,1
—	19	996771,14	5272200,31	—	0,1
—	20	996772,24	5272199,33	—	0,1
—	21	996763,20	5272189,99	—	0,1
—	22	996762,13	5272191,00	—	0,1
—	23	996759,58	5272188,36	—	0,1
—	24	996760,66	5272187,37	—	0,1
—	25	996758,30	5272184,95	—	0,1
—	26	996757,28	5272185,98	—	0,1
—	27	996754,72	5272183,34	—	0,1
—	28	996755,78	5272182,35	—	0,1
—	29	996751,71	5272178,11	—	0,1
—	30	996752,35	5272177,52	—	0,1
—	31	996749,96	5272175,15	—	0,1

---	32	996748,81	5272176,23	---	0,1
---	33	996746,39	5272173,76	---	0,1
---	34	996746,04	5272174,07	---	0,1
---	35	996743,85	5272171,79	---	0,1
---	36	996739,24	5272176,34	---	0,1
---	37	996740,19	5272177,33	---	0,1
---	38	996737,55	5272179,88	---	0,1
---	39	996736,60	5272178,89	---	0,1
---	40	996734,21	5272181,26	---	0,1
---	41	996735,18	5272182,19	---	0,1
---	42	996732,53	5272184,70	---	0,1
---	43	996731,59	5272183,80	---	0,1
---	44	996726,99	5272188,27	---	0,1
---	45	996718,69	5272179,65	---	0,1
---	46	996723,53	5272175,03	---	0,1
---	47	996722,39	5272173,98	---	0,1
---	48	996725,03	5272171,42	---	0,1
---	49	996726,13	5272172,53	---	0,1
---	50	996727,90	5272170,77	---	0,1
---	51	996726,77	5272169,65	---	0,1
---	52	996729,43	5272167,10	---	0,1
---	53	996730,52	5272168,25	---	0,1
---	54	996735,20	5272163,59	---	0,1
---	55	996738,71	5272167,25	---	0,1
---	56	996746,58	5272159,52	---	0,1
---	57	996749,01	5272162,05	---	0,1
---	58	996750,04	5272161,03	---	0,1
---	59	996752,20	5272163,29	---	0,1
---	60	996753,25	5272162,23	---	0,1
---	61	996758,15	5272167,26	---	0,1
---	62	996757,03	5272168,28	---	0,1
---	63	996759,38	5272170,71	---	0,1
---	64	996760,31	5272169,81	---	0,1
---	65	996764,87	5272174,51	---	0,1
---	66	996765,89	5272173,56	---	0,1
---	67	996768,43	5272176,18	---	0,1
---	68	996767,40	5272177,16	---	0,1
---	69	996769,11	5272178,92	---	0,1
---	70	996770,15	5272177,96	---	0,1
---	1	996772,71	5272180,58	---	0,1

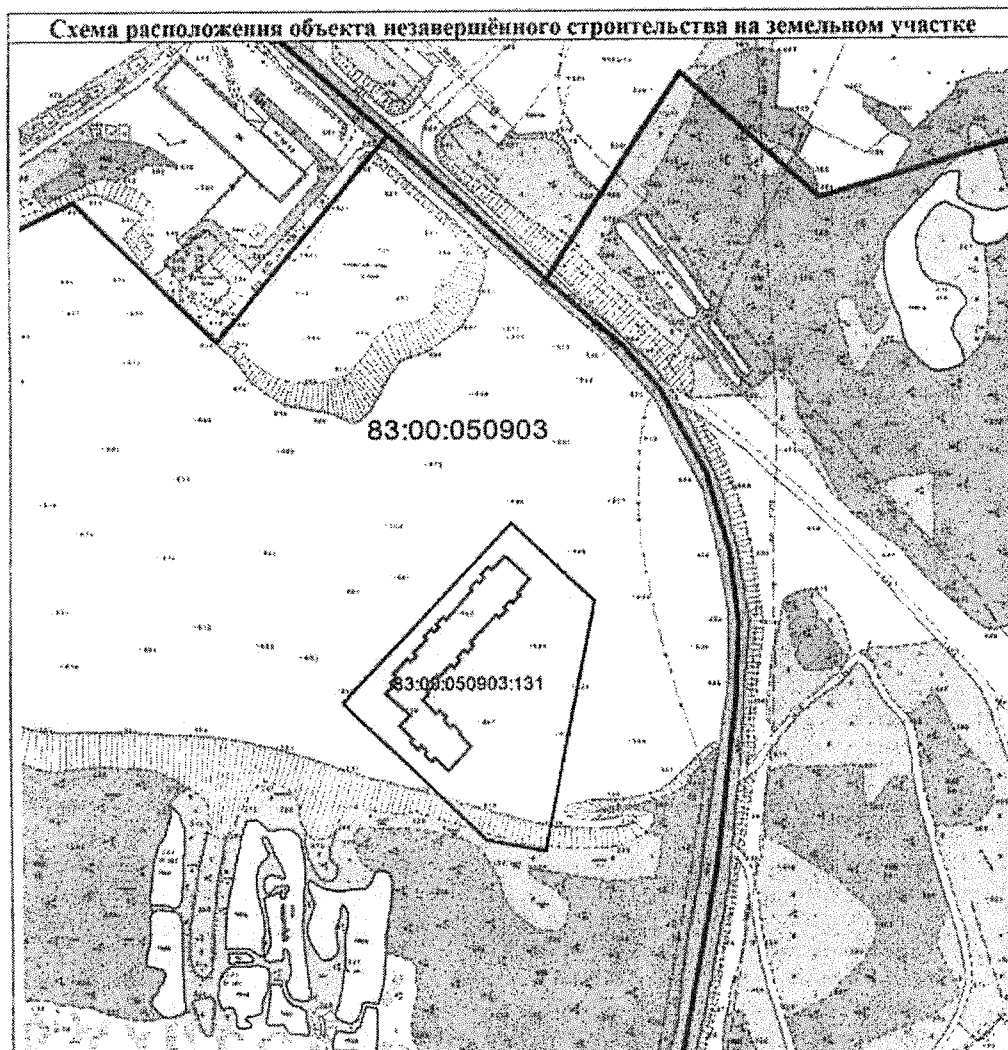
### Характеристики объекта незавершенного строительства

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства	---
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта	---

	незавершенного строительства (кадастровый, инвентарный или условный номер)	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства	83:00:050903:131
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства	83:00:050903
5	Адрес (описание местоположения) объекта незавершенного строительства	Ненецкий автономный округ, МО «ГО «Город Нарьян-Мар», г.Нарьян-Мар, ул.Авнаторов
	Иное описание местоположения	—
6	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	Многоквартирный дом
7	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	площадь 2934.0 кв.м
8	Степень готовности, в %	7

#### Заключение кадастрового инженера

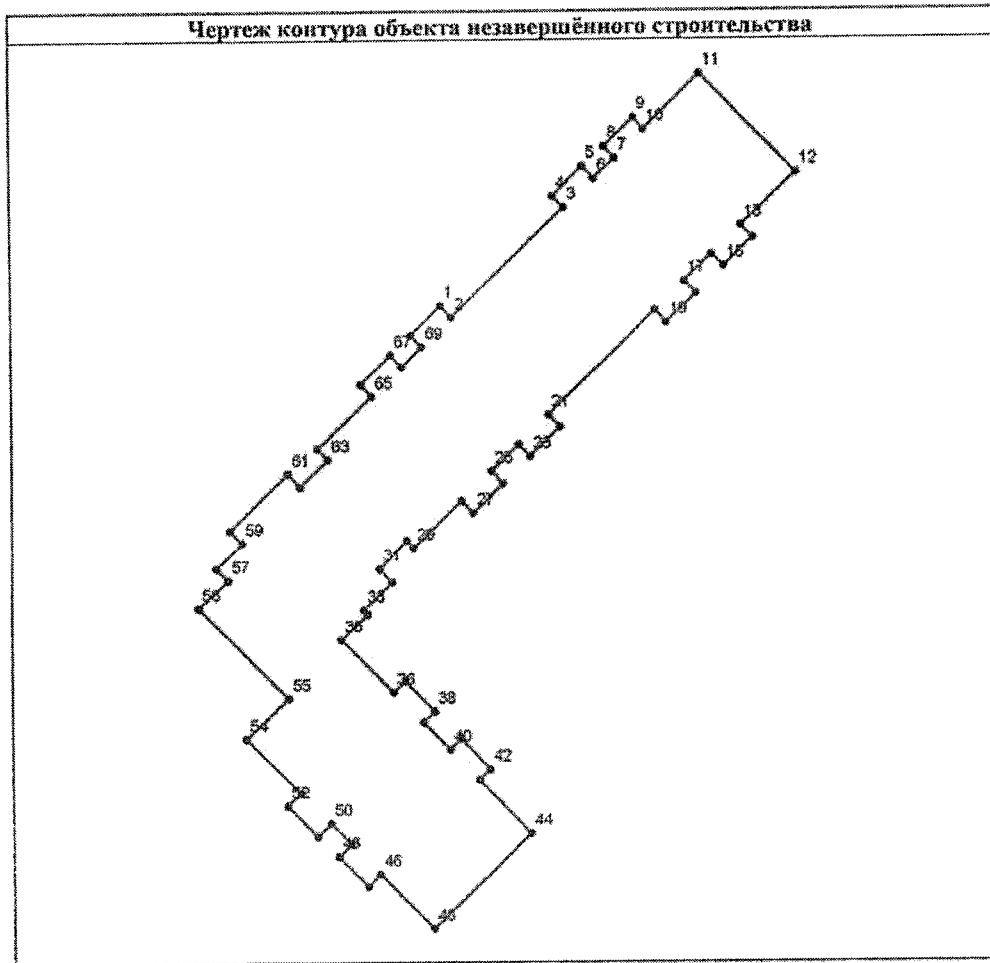
В результате натурального обследования объекта выявлено, что объект незавершенного строительства представляет собой фундамент под здание, степень готовности объекта - 7 процентов. Общая площадь здания, строительство которого не завершено, высчитана из суммы площадей помещений всех этажей, указанных в прилагаемой проектной документации. 1 этаж – 977.28, 2 этаж - 978.38, 3 этаж - 978.38. Общая сумма площадей, округленная в соответствии с Требованиями, до десятых, равна 2934.0 кв.м



Условные обозначения:

- граница образуемого объекта незавершенного строительства
- границы земельных участков

83:00:050903:131 кадастровый номер земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

— вновь образованный контур объекта незавершенного строительства

Федерал государственного бюджетного учреждения "Федеральное агентство по кадастровой оценке государственной территории, кадастра и картографии" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу  
на срок исполнения срока действия

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 создано записи  
Единого государственного реестра недвижимости.

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего листов выписки: 7	
Земельный участок вид объекта недвижимости					
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				
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес (местоположение):	Ненецкий автономный округ, Е. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов				
Площадь, м.кв.:	5607 кв.м. 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 образующих 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 зон 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.

Лист 2

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 5	Всего листов выписки: 7
29 апреля 2020г. № КУИИ-001/2020-8943808			
Кадастровый номер:	83:08:050903:131		
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 государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого дома социального использования или недвижимого коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об ипотеке 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 местоположенииที่ดิน земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:			
Получатель выписки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Голговкин Анастасия Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: УИЭО НАО, Управление муниципальных и земельных отношений НАО		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 3

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

Лист №1 Раздел 2		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 5	Всего листов выписки: 7	
29 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-8943808			
Кадастровый номер: 83.00.054003.131			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нелегкий автономный округ
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, О/О 83.001.050903.131-29/015/2019-3 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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об итъятии 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	Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.





Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов участка 2: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943808			
Кадастровый номер: 83:06:050903:11			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данных отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов: 5
Всего листов выписки: 7	
29 апреля 2020г. № КУВИ-001/2020-8943808	
Кадастровый номер: 83:00:050803:131	
План (чертеж, схема) земельного участка	
/	
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.



Раздел 3.1 Лист 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-В/43808			Всего листов выписки: 7
Квартальный номер: 83.00.050903.131			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадстровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	191°21,9'	638,17	данные отсутствуют	83.00.050903.128	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	190°54,5'	1057,35	данные отсутствуют	83.00.050903.128	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	11°43,9'	227,46	данные отсутствуют	83.00.050903.132	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	11°22,3'	73,39	данные отсутствуют	83.00.050903.132	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	11°22,4'	1028,96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	9°47,5'	365,83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Имяное именованное должностное	Подпись	Инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3.2 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего листов выписки: 7
29 апреля 2020г. № КУВН-001/2020-8943808			
Кадстровый номер:		83:00:050903:131	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	6693.05	8690.75	4	0.1
2	6665.91	8719.85	-	0.1
3	6579.14	8702.16	-	0.1
4	6583.39	8681.66	-	0.1
5	6585.63	8678.5	-	0.1
6	6629.67	8632.02	-	0.1
7	6693.05	8690.75	-	0.1

ПОДНОС ИЛИ ЗАКРЕПЛЕНИЕ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Справочник КО-Инвест (Для расчета в рамках затратного подхода)

© КО-ИНВЕСТ 2019

Жилые дома (без подвала)													Этажность: 4, Высота, м: 2,7		Кл. 1				
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Количество этажей 4 В графе «Прочие» учтена стоимость газоснабжения													<b>ПОЛЫ - Деревянные</b> <b>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ -</b> Отопление центральное <b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ -</b> Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация <b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ -</b> Электроосвещение <b>СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ -</b> Радио / телефон / телевидения <b>ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ -</b> Газоснабжение					<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Шпаклебетонные 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		
ИЖС.02.011.01.01.01													10000	3705	«Бюджет	РУБ. на 1 м3	9 228		
ИЖС.02.011.01.01.02													10000	3705	«Минимум	РУБ. на 1 м3	8 489		
ИЖС.02.011.01.01.03													15000	5555	«Бюджет	РУБ. на 1 м3	9 274		
ИЖС.02.011.01.01.04													15000	5555	«Минимум	РУБ. на 1 м3	8 420		
ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.03	ИЖС.02.011.01.01.04	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.03	ИЖС.02.011.01.01.04	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.03	ИЖС.02.011.01.01.04	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.03	ИЖС.02.011.01.01.04	ИЖС.02.011.01.01.01			
655,47	823,19	1384,77	1107,04	183,87	172,20	1298,89	739,33	1568,71	105,54		211,23	571,11	238,62	66,50	109,53	9228,00			
8,02%	10,00%	15,01%	12,60%	1,59%	1,87%	13,09%	8,01%	17,00%	1,14%		2,29%	6,19%	2,59%	0,72%	1,18%	100,00%			
508,54	915,35	1377,45	1189,19	169,20	157,62	1275,24	508,54	1103,11	98,83		195,58	578,94	254,27	68,65	101,69	8489,00			
5,99%	10,78%	16,23%	14,01%	1,96%	1,68%	15,02%	5,99%	12,99%	1,14%		2,30%	6,82%	3,00%	0,69%	1,20%	100,00%			
277,73	891,89	1333,91	1020,96	183,87	344,39	927,10	1110,98	1854,29	211,09		222,95	465,52	222,95	93,86	109,53	9371,00			
3,00%	9,62%	14,30%	11,01%	1,98%	3,71%	10,00%	11,96%	20,00%	2,26%		2,40%	5,02%	2,40%	1,01%	1,18%	100,00%			
320,76	899,71	1346,57	1044,44	160,38	288,31	962,31	181,15	1283,07	182,84		222,95	398,89	222,95	97,78	97,78	8020,00			
4,00%	11,22%	16,79%	13,02%	2,00%	3,72%	12,00%	6,00%	16,00%	2,26%		2,76%	4,87%	2,76%	1,22%	1,22%	100,00%			

Жилые дома с подвалом													Этажность: 4, Высота, м: 2,7		Кл. 1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсокартонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянная с покрытием асфальтом													<b>ПОЛЫ - Деревянные</b> <b>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ -</b> Отопление центральное <b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ -</b> Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация <b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ -</b> Электроосвещение <b>СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ -</b> Радио / телефон					<b>ОСТАЛЬНЫЕ ОПИСАНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРИНИМАТЬ СОГЛАСНО КЛАССИФИКАТОРУ КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ КО-ИНВЕСТ, ДОПУСТИМЫЕ ДЛЯ ДАННОГО КЛАССА КАЧЕСТВА.</b>	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ИЖС.02.011.01.01.01													до 15000	до 5555	«Бюджет	РУБ. на 1 м3	9 819		
ИЖС.02.011.01.01.02													до 15000	до 5555	«Минимум	РУБ. на 1 м3	8 485		
ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01	ИЖС.02.011.01.01.02	ИЖС.02.011.01.01.01			
599,87	942,77	1412,15	981,85	97,80	426,86	981,85	1177,44	1964,16	261,62		207,31	498,96	215,14	70,42		9819,00			
6,02%	9,60%	14,38%	10,00%	1,00%	4,35%	10,00%	11,93%	20,00%	2,60%		2,17%	4,98%	2,19%	0,72%		100,00%			
594,59	950,57	1428,21	1017,05	168,20	315,30	934,91	508,54	1357,39	193,24		218,04	500,69	219,04	78,23		8485,00			
7,01%	11,20%	16,83%	11,99%	1,98%	3,72%	11,02%	5,99%	16,00%	2,26%		2,58%	5,90%	2,58%	0,92%		100,00%			

НЕ ПОКАЗЫВАЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Прошито и пронумеровано

35 лист(а)ов

Частна практична юридична оцјенишник

Елоров, Н. А.

Елоров

Улаи

Анатольеви,

