

# общество с ограниченной ответственностью **«ПРОФ-ОЦЕНКА»**

ИНН 2901192870 / КПП 290101001, ОГРН 1092901005075 163000, г. Архангельск, наб. Северной Двины, д. 68, оф.12, 3 этаж, тел. 47-02-76, e-mail:  $\frac{\text{prof-ocenka@list.ru, www.prof-ocenka.com}}{\text{prof-otenka.com}}$ р/с 40702810104000002473 в Архангельское отделение №8637 ПАО "СБЕРБАНК" г. Архангельск, к/с 30101810100000000601, БИК 041117601

# ОТЧЕТ № 2950-24рс

Об определении рыночной стоимости

объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение — нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя

Заказчик:

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

> Дата оценки: 16.01.2024г. Дата составления отчета: 30.01.2024г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕ	НИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ7
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕ	нки допущения9
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬН	ОСТИ10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	СТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИ	Я24
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПОДХОДА	-
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛ ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	41
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИ	КОВ ИНФОРМАЦИИ42
16 ПРИЛОЖЕНИЯ	42

### 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

30.01.2024г.

Начальнику Управления имущественных и земельных отношений НАО Голговской А.В.

#### Уважаемая Анастасия Владимировна!

В соответствии с договором № 2 от 16.01.2024г., оценщик ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» произвел определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет № 2950-24рс от 30.01.2024г., приведенный далее.

**Цель оценки**: Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений заказчиком (приватизация объекта оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

**Дата оценки**: 16.01.2024г.

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

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-Ф3 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя по состоянию на 16.01.2024г. составляет:

34 049 000 (тридцать четыре миллиона сорок девять тысяч) рублей

С уважением,

Генеральный директор ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»



Д.В. Аншуков

### 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-Ф3 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 328, стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений заказчиком (приватизация объекта оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

**Дата оценки:** 16.01.2024г. **Номер отчета:** 2950-24pc

Дата составления отчета: 30.01.2024г.

Заказчик оценки: Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

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

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

Основание для проведения оценки: Договор № 2 от 16.01.2024г., заключенный между Заказчиком (Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и Исполнителем (ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»).

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**: Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя.

Оцениваемые права: право собственности (без обременений).

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

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Наименование подхода	Стоимость объекта по данному подходу, руб
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер	Затратный подход	34 048 736
83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства:	Сравнительный подход	не применялся
10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя	Доходный подход	не применялся

#### ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя, полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на 16.01.2024г. составила, с учетом округления:

#### 34 049 000 (тридцать четыре миллиона сорок девять тысяч) рублей

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- 1. Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию.
- 2. Величина итоговой стоимости действительна только на дату оценки.
- 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным.
- 4. Итоговая величина стоимости не учитывает влияние обременений: ипотека, аренда и пр.

#### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

#### Объект оценки

**Общая характеристика объекта оценки:** Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. Следовательно. Объект оценки оценивается «на уровне» права собственности.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки: оценка проводится без учета прав и ограничений (обременений) объекта.

# Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы

Характеристики объекта оценки указаны в следующих документах, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14074359:
- Выписка из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 16.01.2024г.;
- Описание объекта, незавершенного строительством, от 01.09.2009г.;
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства от 01.09.2009г.;
- Бухгалтерская справка за 16.01.2024г.

Цель и задачи	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
оценки	заказчиком (приватизация объекта оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом
	от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»)
Предполагаемое	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.
использование	Результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений заказчиком
результата	(приватизация объекта оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом от
оценки	21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»)
Вид Рыночная стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости определяется без	
определяемой	возможных границ интервала (на основании задания на оценку), в котором может находиться
СТОИМОСТИ	эта стоимость – выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется.
Дата оценки	16.01.2024г.
Дата осмотра	Осмотр не производился в связи с удаленностью и труднодоступностью объекта оценки.
объекта оценки	Работы выполнялись на основании документов и данных заказчика. Оценщик не несет
	ответственности за недостоверность предоставленных данных.
Форма отчета	Письменная

#### Допущения, на которых должна основываться оценка

Заказчик не ставит никаких ограничительных условий перед оценщиком.

Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком

#### Допущения к проведению оценки

- 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
- 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
  - 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
- 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

#### Допущения в отношении оцениваемых прав

- 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
- 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

#### Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в лице начальника Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа Голговской Анастасии Владимировны

ОГРН – 1152901009227 от 01.10.2015г., ИНН/КПП 2983010800 / 298301001

Юридический адрес: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 20.

Адрес местонахождения: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 27 «В».

#### Сведения об исполнителе

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА»

ОГРН – 1092901005075 от 28.05.2009г., ИНН/КПП 2901192870 / 290101001

Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68. оф. 12

Ответственность профессиональной деятельности ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (договор (полис) № 433-707-026370/23, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» 01.03.2023 г.). Период страхования: с 16.03.2023 г. по 15.03.2024 г.

#### Сведения об Оценщике, производившем оценку

Аншуков Дмитрий Владимирович

- Диплом Всероссийского заочного финансово-экономического института о профессиональной переподготовке ПП-I № 484731 от 30.04.2009 г.
- Удостоверение №19890 от 05.06.2015г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова» о повышении квалификации по профессиональной программе «Оценочная деятельность».
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023667-1 от 02.07.2021г.;
- Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей (договор (полис) № 433-707-093501/23, выдан Страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 11.07.2023 г.). Период страхования: с 17.07.2023 г. по 16.07.2024 г.
- Документ, подтверждающий членство в саморегулируемой организации оценщиков Свидетельство № 2361-09 от 12.08.2009г., выдано саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое Партнерство «Ассоциация Российских Магистров Оценки»
  - Стаж работы в оценочной деятельности с 2009 года
  - Место нахождения оценщика: 163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68, оф. 12
  - Телефон 8(8182)47-02-76
  - Адрес электронной почты prof-ocenka@list.ru

#### Информация о специалистах, принимавших участие в процессе оценки

Не привлекались

#### Сведения о независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:

- Оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович и ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение за выполненные работы по договору не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

#### Требование о независимости выполнено

# 5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки
объекта	в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки
	«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Вид оцениваемой	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:
стоимости	<ul><li>рыночная стоимость;</li></ul>
	<ul><li>инвестиционная стоимость;</li></ul>
	<ul> <li>ликвидационная стоимость;</li> </ul>
	<ul> <li>кадастровая стоимость.</li> </ul>
	Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие
	виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также
	международными стандартами оценки. п. 5 ФСО2.
	В соответствии с предполагаемым использованием результата оценки определяется рыночная
<b>D</b>	стоимость.
Рыночная	Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению,
СТОИМОСТЬ	приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-
	ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден
	на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей
	на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные
	обстоятельства, то есть когда:
	<ul> <li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать</li> </ul>
	исполнение;
	<ul> <li>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> </ul>
	<ul> <li>объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> </ul>
	<ul> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к</li> </ul>
	совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
	<ul> <li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul>
Ликвидационная	- величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть
стоимость	отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных
	условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При
	определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается
	влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях,
	не соответствующих рыночным.
Итоговая	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к
стоимость	оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках
объекта оценки	применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является
	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации
Виды походов к	определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.  Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на
оценке	определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
оцепкс	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта
	оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
	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.
Дата проведения	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на
оценки	которую определяется стоимость объекта оценки.
Право	Оценке подлежит право собственности:
собственности	" собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он
	вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые
	действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать
	свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права

	владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I,				
	ст. 209);				
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.				
Принцип	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости,				
наиболее	которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое				
эффективного	физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и				
использования	финансово оправдано.				
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная				
•	оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.				
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка,				
•	содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата,				
	ответственность оценщика, заказчика и т.д.				

#### 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

- 1.Работы по оценке включают:
- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
  - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
- 2.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
  - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- 3.Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
  - 4.Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

#### Допущения к проведению оценки

- 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
- 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
- 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
- 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

#### Допущения в отношении оцениваемых прав

- 1.В целях настоящего отчёта рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.
  - 2.При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
  - 3.Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
  - 4.Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
- 5.Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

#### Допущения к источникам информации, использованным в отчете

- 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика. Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что информация об объекте оценки, предоставленная Заказчиком, является достоверной и правильной.
  - 2.Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
- 3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
- 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- 6.Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
- В отчете об оценке приведены данные о документах, выданных после даты оценки, полученные от Заказчика, Оценщик допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных

изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Таким образом, данные документ могут быть применены для указанных целей в отчете об оценке

#### Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

#### Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

- 1.Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
- 2.Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

#### Пределы применения полученных результатов, полученных при проведении оценки

- 1.Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для указанных в отчете целей и может быть признана рекомендуемой для указанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения необходимых действий с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- 2.Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
- 3.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

# 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### Обязательные к применению стандарты:

- -ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
  - ФСО II «Виды стоимости», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
  - ФСО III «Процесс оценки», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
  - ФСО IV «Задание на оценку», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
  - ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
  - ФСО VI «Отчет об оценке», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
  - ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014г. № 611.

При оценке выполнялись требования стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

# 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщиком использованы документы, представленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14074359;
- Выписка из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 16.01.2024г.;
- Описание объекта, незавершенного строительством, от 01.09.2009г.;
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства от 01.09.2009г.;
- Бухгалтерская справка за 16.01.2024г.

#### 8.2. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщиком использованы правоустанавливающие документы, представленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14074359;
- Выписка из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 16.01.2024г.

#### 8.3. ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ

В качестве дополнительных источников для определения характеристик объекта оценки использовались следующие данные, полученные в открытом доступе:

- данные интернет-сайта https://rosreestr.ru/wps/portal/online\_request;
- данные интернет-сайта https://pkk.rosreestr.ru/#/search

#### 8.4. Описание, параметры и характеристики объекта оценки

Оценщик допускал, что с даты оценки до даты, указанной в предоставленных Оценщику документах, какихлибо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Таким образом, данные документы могут быть применены для указанных целей в отчете об оценке.



# Объект незавершенного строительства

ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 14.12.2023

## Общая информация

Вид объекта

Объект незавершенного строительства

недвижимости

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

83:00:000000:3140

Дата присвоения

29.06.2012

кадастрового номера

## Характеристики объекта

Адрес (местоположение) Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя

Протяженность, м 2245

Площадь застройки, кв.м 1406.2

## Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость

32823243.41

(руб)

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

13.12.2023

Таблица – Описание прав на объект оценки

Вид права:	Право собственности		
Правообладатель:	Ненецкий автономный округ		
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано (по состоянию на 16.01.2024г.)		
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14074359.		
Балансовая (остаточная) стоимость	55 841 623,42 рубля по состоянию на 16.01.2024г.		

Таблица - Описание месторасположения	
Адрес (местоположение) объекта	Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя
Место нахождения объекта оценки	Ненецкий автономный округ
Характеристика округа	Ненецкий автономный округ — субъект Российской Федерации. Согласно Уставу Архангельской области, входит также в состав Архангельской области, являясь одновременно субъектом Российской Федерации и составной частью области. Самый малонаселённый субъект Российской Федерации. Административный центр — город Нарьян-Мар) Расположен на севере Восточно-Европейской равнины, бо́льшая часть расположена за Полярным кругом. Включает острова Колгуев и Вайгач, полуострова Канин и Югорский. Омывается Белым, Баренцевым, Печорским и Карским морями Северного Ледовитого океана. Также в состав округа входит посёлок Харута, полностью окружённый территорией Республики Коми. Численность населения - 41 383 чел. на 2023 год. По данным <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/">https://ru.wikipedia.org/wiki/</a>
Престижность и привлекательность района	Привлекательность низкая
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность общественным	Наудордатроритальная
транспортом (субъективная оценка)	Неудовлетворительная
Типичное окружение	Незастроенные территории
Плотность застройки	Низкая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Неудовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Благоустройство прилегающей территории	Дорога с грунтовым покрытием
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Местоположение объекта на карте Ненецкого автономного округа ( <u>https://yandex.ru/maps/</u> )	пос. Искателей  Тамбаесанда  Нарьян-Мар  Нарьян-Мар  Картине и ка

таблица Сощал характеристика совек	ra obstitus
Наименование объекта	Незавершенное строительство санатория
Адрес объекта	Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя
Кадастровый номер здания	83:00:000000:3140
Площадь застройки	1406,2 кв.м.
Состав объекта незавершенного строительства	В состав объекта незавершенного строительства входят следующие объекты: фундамент под главный корпус, фундамент под гостевой дом, фундамент под контрольно-пропускной пункт, подъездная автодорога
Материал исполнения	Фундаменты – железобетон, подъездная автодорога – песчаная отсыпка
Степень готовности объекта	10%
Год выполнения работ (ориентировочно)	2009
Первоначальное назначение объекта	Санаторий-профилакторий
Техническое состояние возведенных конструкций	Хорошее
Текущее использование объекта	Не эксплуатируется

Таблица - Общая характеристика объекта оценки

#### Данные об объекте из открытых источников

Памятник архитектуры

# К концу года в Ненецком автономном округе появится полноценный туристический центр – статья от 01.04.2012г.

Под Нарьян-Маром в районе 7 километра Лаявожской дороги на берегу реки Куя возводится туристический этнокультурный центр. Согласно заключённому контракту в декабре этого года подрядчик возведёт здесь двухэтажное административное здание с гостиничными номерами, баню, пост охраны, модульную котельную, подсобные помещения, летнюю эстраду на 150 зрителей, подъездную дорогу. Затем на территории будет установлено семь чумов. В планах – небольшое собственное стадо оленей. Строительство объекта ведёт администрация Заполярного района. Средства на возведение выделены из окружного бюджета.

— К началу 2013 года в Ненецком округе появится туристический комплекс, где будут представлены особенности и быт коренных малочисленных народов Севера, — комментирует ход строительства заместитель главы администрации НАО по социальным вопросам Ольга Барташова. — Сам туристический ЭКЦ будет лишь частью большого комплекса. В непосредственной близости от места строительства есть ещё один объект незавершённого строительства — фундамент профилактория. Нефтяная компания «ЛУКОЙЛ» — собственник объекта — готова в этом году передать его в собственность округа. В планах кроме возведения некогда недостроенного профилактория — строительство лыжной базы.

Нечто подобное есть во многих регионах страны. У наших соседей в Архангельской области — это знаменитые Малые Корелы, открытые ещё в 1973 году. В Коми на 90-летие Республики в прошлом году торжественно открылся финно-угорский этнокультурный парк в старинном селе Ыб в Сыктывдинском районе, и сразу приобрёл популярность среди жителей республики. Сегодня Ыб —это место проведения большинства культурных мероприятий, фестивалей и конкурсов, посвящённых популяризации и развитию финно-угорской культуры. Нечто подобное, хотя и в меньших размерах за несколько лет появится и в Ненецком автономном округе. В дополнение к краеведческому музею, расположенному в центре Нарьян-Мара здесь, на природе будут представлены традиционная ненецкая культура и традиции. Туристический этнокультурный центр ориентирован не только на въездной туризм — у жителей Нарьян-Мара он наверняка станет любимым местом семейного отдыха на природе.

— Строительство центра началось летом прошлого года. К концу этого года подрядчик в соответствие с договоренностями объект сдаст. Здесь у нас сомнений нет, — комментирует ход строительства губернатор Ненецкого автономного округа Игорь Фёдоров, побывавший на «объекте» 1 апреля. – И если всем нашим планам суждено сбыться, то за несколько лет в округе будет создана современная туристическая инфраструктура. Кроме туристического этнокультурного центра, профилактория и лыжного стадиона в планах туристический комплекс в Устье. Первый этап – строительство дороги с понтонным мостом до Тельвиски. Затем приступим к воссозданию исторических зданий в Устье. Всё это привлечёт в регион не только туристов, но и паломников-старообрядцев. Это кроме всего прочего и диверсификация экономики региона.

В 2012 году, объявленным годом Российской истории, практически все работы по созданию туристической инфраструктуры и условий для развития и популяризации этнокультурных традиций коренных малочисленных народов

Севера ведутся за счёт средств окружного бюджета. Администрация округа готовит заявки в профильные федеральные министерства и ведомства для привлечения на это средств бюджета страны.



https://www.info83.ru/news/newsnao/13890-k-koncu-goda-v-neneckom-avtonomnom-okruge-poyavitsya-polnocenniyturisticheskiy-centr

# 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

# 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В Т.Ч. ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Источники информации

- данные Госкомстата Российской Федерации;
- информация Министерства экономического развития и торговли;
- сайт http://www.arhangelskstat.ru/;
- другие источники, указанные в тексте.

#### Основные аспекты экономической ситуации в России.

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в октябре 2023 года в 5% после увеличения на 5,2% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2023 года, по оценке ведомства, ВВП страны увеличился на 3,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в октябре 2023 года рост промышленного производства продолжился, при этом его темп замедлился до 5,3% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 5,6% в сентябре. По итогам января-октября промышленное производство показывает рост на 3,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в октябре снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» продолжило замедляться и составило 0,1% после падения на 0,7% в сентябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в октябре замедлился до 9,5% после 10,9% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь падение в сентябре на 3% сменилось ростом на 1,3%. В сегменте «Водоснабжение» рост выпуска в сентябре составил умеренные 3,5% после околонулевой динамики месяцем ранее.

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в октябре было обусловлено исключительно замедлением положительной динамики в обрабатывающей промышленности. При этом остальные сегменты внесли положительный вклад в общий результат индекса промышленного производства, так как ситуация с динамикой объемов выпуска там улучшилась. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

В добывающем сегменте отметим продолжение умеренного снижения добычи угля на 0,8% (однако темпы снижения замедлились с 1,4% в сентябре), при этом с начала года по-прежнему отмечается слабое увеличение добычи на 0,7%. Динамика добычи природного газа в отчетном периоде оставалась положительной, причем темпы роста ускорились до 7,4% после 1,4-1,5% в августе-сентябре. Тем не менее, по итогам десяти месяцев отмечается падение добычи на 9,6% (сократилась с 11,4% за 9 месяцев). Что касается СПГ, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, в сентябре - увеличилась на 3,2%, а в октябре объемы добычи вновь снизились (-1,1%). По итогам января-октября добыча снизилась на 4%.

В продовольственном сегменте в октябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота выросло на 9,9%, а с начала года выпуск увеличился на 5,2%. Производство мяса птицы снизилось на незначительные 0,7%, а по итогам десяти месяцев выпуск показывает околонулевую динамику (+0,1%). Производство рыбной продукции в октябре перешло к снижению на 1,4% после сентябрьского роста на 6,3%, при этом по итогам января-октября темпы роста производства составляют умеренные 9,2%.

В легкой промышленности прекратился рост производства спецодежды - в октябре выпуск снизился на 11% (в сентябре рост составлял 23,8%). За десять месяцев объемы производства спецодежды выросли на 37,5%. При этом выпуск трикотажных и

вязаных изделий продолжил снижаться, в октябре сокращение составило 3,2%. Но, тем не менее, с начала года производство этой позиции увеличилось на 1,7%.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2023 в конце ноября. Этот показатель составил 26,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,97 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала года сальдированной прибыли значительно ускорился до 24,3% после увеличения на 2,6% по итогам января-августа 2023 года.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 1,5 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Обеспечение электроэнергией, газом и паром (рост в 2,4 раза) на фоне схожей динамики Производства, передачи и распределения электроэнергии. Кроме того, сегмент Информация и связь нарастил свой финансовый результат в 2,2 раза, Строительство – на 80,1%, финрез в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте вырос на 88,7%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Сельском хозяйстве (-15,9%). В Обрабатывающих производствах снижение финреза составило 8,4%. При этом снижение финреза в Оптовой и розничной торговле по итогам девяти месяцев замедлилось до 6,1% после падения на 39,4% за январь-август.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в октябре 2023 года составила 256 млрд руб. после 296 млрд руб. по итогам сентября. По пояснениям Банка России, прибыль снизилась в том числе из-за убытков от валютной переоценки на фоне укрепления рубля в пределах 5%, а также из-за отрицательной переоценки ценных бумаг. За десять месяцев 2023 года сектор заработал 2,9 трлн руб. по сравнению с убытком в 416 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Банк России в обзоре ключевых тенденций октября 2023 года отмечает, что, несмотря на рост процентных ставок, компании продолжали предъявлять активный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2,3% (+1,6 трлн руб.) после увеличения на 2% в сентябре. Заметим, что около трети прироста пришлось на компании, занимающиеся добычей крабов, так как в октябре были проведены аукционы в рамках второго этапа продажи инвестиционных квот на их добычу. Кроме того, около 10% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья. Вероятно, компании продолжали наращивать кредитование на фоне ожидания очередного повышения процентных ставок. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в октябре замедлились до 2,9% после рекордных 4,2% в сентябре, что, тем не менее, остается все еще очень высоким уровнем. С начала года прирост ипотечного портфеля составил 27%, что выше аналогичного показателя исключительного 2021 года (+23,7%), когда был зафиксирован предыдущий рекорд по объему выданных ипотечных кредитов. По объему в октябре было выдано 770 млрд руб., что на 19% ниже, чем в сентябре (955 млрд руб.). По состоянию на конец октября объем портфеля достиг 17,6 трлн руб. Снижение объемов выдач ипотеки, скорее всего, было связано с повышением первоначального взноса по льготным программам, ростом ставок по рыночной ипотеке, а также с ужесточением так называемых макронадбавок по наиболее рискованной ипотеке.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в октябре его рост продолжил замедляться, увеличившись всего на 1,1% после роста на 1,5% месяцем ранее. Способствовать этому также могло удорожания стоимости кредитования на фоне роста процентных ставок, а также ужесточение макропруденциального регулирования (лимиты на высокорисковые кредиты). В итоге общий объем кредитного портфеля физических лиц на конец октября составил 13,7 трлн руб. после 13,6 трлн руб. месяцем ранее.

Отметим также, что в октябре средства на счетах юридических лиц показали слабую динамику, увеличившись на 0,2% после роста на 0,7% в сентябре. По пояснениям Банка России, динамика корпоративных средств была слабой из-за крупных налоговых выплат, в том числе квартального налога на дополнительный доход нефтегазовых компаний. Что же касается средств населения, то, по данным ЦБ, в октябре прирост средств населения ускорился до 1,4% по сравнению с сентябрем (+1%). При этом граждане активно размещали средства на срочных вкладах ввиду их привлекательности на фоне роста ставок, в то время как остатки на текущих счетах сокращались. На конец октября размер средств населения составил 41,3 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о некотором ограничении потребительской активности.

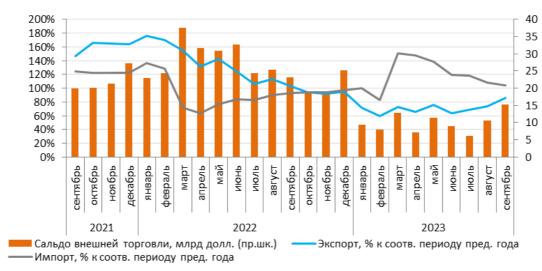
Переходя к динамике цен на потребительском рынке в ноябре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,20-0,42%. За весь ноябрь рост цен составил 1,11% (в ноябре прошлого года инфляция составила 0,37%). С начала года по состоянию на 1 декабря 2023 года потребительские цены выросли на 6,64% (за январь-ноябрь 2022 года рост цен составлял 11,07%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец ноября инфляция ускорилась до 7,5% по сравнению со значением в 6,7%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на снижение средней цены на нефть по итогам ноября до уровня в 83 долл. за баррель после 91 долл. месяцем ранее, средний курс рубля за месяц значительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в ноябре составило 90,4 руб. после 97,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец ноября его значение снизилось до 88,9 руб. после 93,2 руб. месяцем ранее. Вероятно, укрепление рубля поддержала продажа экспортерами валютной выручки в рамках подписанного ранее указа. Напомним, сейчас крупнейшие экспортеры должны возвращать в страну не менее 80% валютной выручки, а 90% из поступившей на российские счета валюты – продавать.

Переходя к анализу внешней торговли страны, отметим, что Банк России вернулся к публикации помесячных данных о

денежной оценке экспорта и импорта товаров, а также сальдо торгового баланса. При этом Росстат не возобновил предоставление данных о динамике экспорта и импорта в разрезе основных товарных позиций. Тем не менее, раскрытые данные ЦБ помогут составить представление о динамике сальдо торгового баланса за последние два года.

#### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта с начала текущего года опережала динамику экспорта, а к концу первого квартала – значительно оторвалась от нее и ускорила темпы роста, что создало предпосылки для давления на курс рубля. При этом, как можно видеть, по последним данным, сальдо внешней торговли оставалось положительным во всех месяцах на протяжении I-III кварталов 2023 года.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться именно платежным балансом (денежными потоками от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В середине ноября Банк России опубликовал оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2023 года.

Положительное сальдо счета текущих операций в первые десять месяцев 2023 года снизилось в 3,9 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до \$53,8 млрд. ЦБ поясняет, что снижение профицита счета текущих операций произошло вследствие уменьшения положительного сальдо торгового баланса в 2,6 раза до \$104 млрд из-за сокращения экспорта при увеличении импорта товаров. Что же касается баланса услуг, то дефицит по этой статье расширился на 55,7% до \$27,1 млрд за счет снижения объема предоставленных нерезидентам прочих услуг, а также роста импорта услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Говоря об объеме золотовалютных резервов по состоянию на начало декабря, на годовом окне их объем увеличился на 4,4% до \$592,35 млрд.

#### Выводы:

- ВВП в октябре вырос в годовом выражении на 5%, как и месяцем ранее. При этом по итогам января-октября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 3,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в октябре 2023 года в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения на 5,6% месяцем ранее. За 10 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-сентября 2023 года составил 26,07 трлн руб., продемонстрировав рост на 24,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе по итогам октября прибыль составила 256 млрд руб. после 296 млрд руб. месяцем ранее. С начала 2023 года кредитные организации заработали 2,9 трлн руб.
- На потребительском рынке в ноябре 2023 года цены выросли на 1,11% после увеличения на 0,83% в октябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция ускорилась до 7,5% после 6,7% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2023 года снизилось до 90,4 руб. после 97,1 руб. месяцем ранее. При этом на конец ноября курс доллара снизился до 88,9 руб. на фоне продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам десяти месяцев 2023 года упало в 3,9 раза до \$53,8 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо торгового баланса снизилось в 2,6 раза до \$104 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 декабря 2023 года на годовом окне увеличился на 4,4% и составил \$592,4 млрд.

#### Социально-экономическое положение Архангельской области

Архангельскстат подвел предварительные итоги социально-экономического положения региона за январь-сентябрь 2023 года. Все показатели по Архангельской области включают данные по Ненецкому автономному округу.

Состояние экономики Архангельской области характеризуется следующими основными показателями:

	Январь- сентябрь 2023г.	В % к январю- сентябрю 2022г.
Индекс промышленного производства		95,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	341,8	108,6
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс. км	467,7	101,1
Оборот розничной торговли, млн руб.	263060,4	101,7
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника <sup>1)</sup> , руб.	73258,7	111,4
Индекс потребительских цен, сентябрь 2023 года в % к декабрю 2022 года		105,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>2)</sup> ,		Consider Rance
тыс. человек	5,5	71,6

<sup>1)</sup> Январь-август 2023 года; в % к январю-августу 2022 года.

В январе-сентябре 2023 года индекс промышленного производства составил 95,2% к уровню предыдущего года.

Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении характеризуется следующими данными:

	Январь- сентябрь 2023г.	В % к январю- сентябрю 2022г.
Лесоматериалы необработанные, тыс. плотных м <sup>3</sup>	8584,3	95,4
Пиломатериалы хвойных пород, тыс. м <sup>3</sup>	1735,7	105,5
Пиломатериалы лиственных пород, тыс. м <sup>3</sup>	22,2	96,7
Бумага и картон, тыс. т	1178,2	93,9
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, тыс. т	28,9	95,1
Изделия хлебобулочные длительного хранения, изделия хлебобулочные пониженной	í	
влажности, полуфабрикаты хлебобулочные, тыс. т	0,3	84,2
Кондитерские изделия, т	1510,0	83,8
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства		
оленьих (оленевых) парные, остывшие или охлажденные, т	57,0	37,7
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, тыс. т	6,2	97,8
Молоко, кроме сырого, тыс. т	22,1	99,2
Масло сливочное и пасты масляные, т	1253,5	105,1
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, тыс. т	40,0	95,8

На территории Архангельской области за январь-сентябрь 2023 года построена 5331 квартира общей площадью 341,8 тыс. кв. метров, что на 8,6% выше уровня соответствующего периода 2022 года.

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 1548 жилых домов общей площадью 154,9 тыс. кв. метров (45,3% от общего ввода жилья), или 90,9% от уровня аналогичного показателя за январь-сентябрь 2022 года.

Производство продукции растениеводства. Сбор зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе) сократился на 67,0%, сбор картофеля составил 67,1 тыс. тонн, что на 7,3% меньше уровня предыдущего года.

Производство продукции животноводства. В хозяйствах всех категорий за 9 месяцев 2023 года произведено 4,5 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), что на 0,6% меньше, чем за аналогичный период 2022 года; 111,7 тыс. тонн молока (на 5,2% больше); 43,6 млн штук яиц (на 5,2% больше).

В январе-сентябре 2023 года грузооборот автомобильного транспорта составил 830,6 млн т.км и снизился к уровню января-сентября 2022 года на 4,9%, перевозки грузов – 10,6 млн тонн и возросли на 9,1%. Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 467.7 млн пасс. км и увеличился на 1,1%.

Оборот розничной торговли во всех каналах реализации в январе-сентябре 2023 года составил 263060,4 млн рублей, что на 1,7% больше, чем за аналогичный период 2022 года.

Организациями общественного питания в январе-сентябре 2023 года реализовано продукции на 16559,7 млн рублей (на 0,5% больше соответствующего периода 2022 года).

Индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2023 года составил 105,8% (за январь-сентябрь 2022 года – 110,9%).

<sup>&</sup>lt;sup>2)</sup>На конец сентября 2023 года; в % к концу сентября 2022 года.

Цены на продовольственные товары выросли на 4,3%. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания с начала года увеличилась на 6,5% и составила на конец сентября 2023 года 7163,8 рубля в расчёте на человека в месяц.

Цены на непродовольственные товары повысились на 5,6%.

Цены и тарифы на услуги выросли на 7,9%.

В январе-августе 2023 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил +44,7 млрд рублей. 67,1% организаций получили прибыль в размере 55,1 млрд рублей, остальные организации допустили убытки на общую сумму 10,3 млрд рублей.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-август 2023 года составила 73258,7 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 11,4%. При этом в реальном исчислении (с учетом индекса потребительских цен) она увеличилась на 5,9%.

По состоянию на 1 октября 2023 года официально зарегистрированы в органах службы занятости населения в качестве безработных 5,5 тыс. человек, или 1,0% к численности рабочей силы. По сравнению с 1 октября 2022 года численность безработных граждан уменьшилась на 2,2 тыс. человек на 28,4%.

Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила к концу сентября 2023 года 0,6 человека.

За январь-август 2023 года численность населения Архангельской области сократилась на 3,9 тыс. человек. На сокращение численности в наибольшей степени повлияла естественная убыль населения, которая характеризовалась снижением уровней как рождаемости, так и смертности. Несмотря на некоторое снижение уровня смертности, умерших зарегистрировано в 1,8 раза больше, чем родившихся.

https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3kv2023 %D0%90%D0%9E.pdf

#### 9.2. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок жилой недвижимости, рынок производственной недвижимости, рынок коммерческой недвижимости);
  - в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
  - в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
  - первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет различные сегменты:

- 1. По типу недвижимости жилая или коммерческая (торгового, офисного, складского и производственного назначения, которые имеют общую черту по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса).
- 2. По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с цикличной занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- 3. По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью. За последние годы в стране рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действий компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

#### Определение сегментов рынка, к которым относиться Объект оценки:

По типу объекта - рынок нежилой недвижимости;

По географическому признаку - объект оценки расположен в Ненецком автономном округе Архангельской области.

#### Характеристика рынка нежилой недвижимости Ненецкого автономного округа

В результате изучения предложений о продаже и аренде коммерческой недвижимости в НАО на сайте <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> было установлено, что данный локальный рынок является неразвитым, неактивным, количество предложений крайне невелико, все из них находятся в г. Нарьян-Мар и расположенным с ним по соседству поселком Искателей.

Таблица – Предложения о продаже/сдаче в аренду коммерческих объектов в Ненецком автономном округе

	Таблица – Предложения о продаже/сдаче в аренду коммерческих объектов в Ненецком автономном округе							
<b>№</b> п/п	Адрес	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Назначение	Цена, рублей	Тип предложения	Источник	
1	г. Нарьян-Мар, ул. Меньшикова, д. 14	нежилое помещение	59	свободное	4 000 000	продажа	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_59_m_33681 35134	
2	г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 29Б	нежилое помещение	83	офисное	10 000 000	продажа	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofi s_v_tsentre_goroda_3304547465	
3	Ненецкий автономный округ, пос. Искателей, ул. Губкина	нежилое здание	225	производственно- складское	120 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/poselok_iskateley/k ommercheskaya_nedvizhimost/svobod nogo_naznacheniya_225_m_35346142 95	
4	г. Нарьян-Мар, пер. Лесной, д. 25	нежилое помещение	21,76	офисное	30 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_21.76_m_30 56744591	
5	г. Нарьян-Мар, ул. Полярная, д. 5	нежилое помещение	30	торговое	45 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_30_m_35571 44079	
6	г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 33А	нежилое помещение	56	офисное	56 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofi s_56_m_2542617713	
7	г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 3А	нежилое помещение	115,1	свободное	49 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_115.1_m_30 02164200	
8	г. Нарьян-Мар, ул. Зимняя, д. 4Б	нежилое помещение	100	офисное	50 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_100_m_2753 847720	
9	Ненецкий автономный округ, пос. Искателей, пер. Газовиков, д. 27А	нежилое здание	120	производственно- складское	45 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/poselok_iskateley/k ommercheskaya_nedvizhimost/svobod nogo_naznacheniya_120_m_21837245 48	
10	г. Нарьян-Мар, ул. имени 60-летия Октября, д. 44А	нежилое помещение	120	свободное	72 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_20_m_24011 68205	
11	г. Нарьян-Мар, мкр Качгорт	нежилое помещение	100	торговое	договорная	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/tor govaya_ploschad_100_m_3339138294	
12	г. Нарьян-Мар, ул. Первомайская, д. 35	нежилое здание	500	свободное	375 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/tor govaya_ploschad_500_m_2664729015	
13	г. Нарьян-Мар, ул. Оленная, д. 10	нежилое помещение	244	свободное	180 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/tor govaya_ploschad_244_m_2762202726	
14	г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 48Б	нежилое помещение	90	свободное	70 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/po meschenie_svobodnogo_naznacheniya _90_m_1173033025	
15	г. Нарьян-Мар, ул. имени 60-летия Октября, д. 42	нежилое помещение	135	производственно- складское	25 000 в месяц	аренда	https://www.avito.ru/naryan- mar/kommercheskaya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznacheniya_135_m_3409 073151	

На продажу выставлено лишь 2 объекта коммерческой недвижимости, стоимость 1 кв.м. составляет примерно 66 и 120 тысяч рублей.

К аренде предлагается порядка десятка объектов, стоимость аренды 1 кв.м. составляет примерно от 400 до 1500 рублей в месяц.

Таким образом можно сделать вывод о том, что локальный рынок коммерческой недвижимости в Ненецком автономном округе является узким, неактивным и неразвитым.

#### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

#### К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости коммерческой недвижимости, относятся:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования коммерческой недвижимости и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) коммерческой недвижимости, которая выражается, в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество коммерческой недвижимости;
- спрос на коммерческую недвижимость, который выражается в том, что стоимость коммерческой недвижимости определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
  - внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности коммерческой недвижимости;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования коммерческой недвижимости и, следовательно, получения дохода.

Эти факторы следует учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования коммерческой недвижимости и прогнозирования доходов от оцениваемой коммерческой недвижимости.

Таким образом, всю совокупность факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики коммерческой недвижимости;
- расположение коммерческой недвижимости;
- доход, который можно получить, используя коммерческую недвижимость.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами.

Основными ценообразующими факторами на рынке коммерческой недвижимости торгово-офисного и производственноскладского назначения являются: тип объекта, местоположение, площадь, наличие отдельного входа, этаж расположения, материал исполнения и физическое состояние здания, в котором расположен объект, состояние отделки помещений, оснащенность коммуникациями.

# Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость коммерческих объектов недвижимости (офисно-торговые объекты и схожие виды недвижимости)

#### Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

При определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге.

#### Условия финансирования

Поправка на условия финансирования должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага. Таким образом, корректировка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

Кроме того, продажа объектов недвижимости может осуществляться на необычных для данного сегмента рынка условиях

(бартер, продажа в кредит, и т.п.). Данная корректировка также учитывает это различие.

#### Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

#### Дата сделки/предложения

Вводится в тех случаях, когда между датой предложения о продаже объектов-аналогов и датой проведения оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поправка на время предложения учитывает разницу в изменении цены продажи на дату заключения договора купли-продажи (выставления на продажу) и дату оценки.

#### Состав прав

В зависимости от передаваемых на объект правах (право собственности, право аренды, другое) стоимость объекта может существенно меняться.

#### Влияние фактора местоположения

Как правило, объекты торгово-офисного назначения расположены в центральной части города, вблизи общественноделовых объектов, где сконцентрирован большой поток людей. Чем выше коммерческая активность в районе расположения объекта офисно-торговой недвижимости, тем стоимость объекта выше.

#### Влияние фактора расположения относительно красной линии

Как правило, объекты торгово-офисного назначения, расположенные вдоль основной улицы (на красной линии) имеют большую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутри кварталов.

#### Тип объекта

В зависимости от типа объекта стоимость его будет варьироваться. Так, например, стоимость отдельно стоящего здания при прочих равных выше, чем стоимость встроенного помещения.

#### Материал стен

Материал стен здания, в котором расположен объект, оказывает существенное влияние на стоимость. Объекты, выполненные из каменных материалов, ценятся выше, чем объекты, выполненные из материалов с меньшим сроком службы (дерево, сэндвич-панели и т.п.)

#### Отдельный вход

Отдельный вход существенно повышает привлекательность коммерческого помещения. Объекты, имеющие отдельный вход, ценятся выше, чем объекты без такового

#### Этаж расположения

Этаж расположения коммерческого помещение формирует рыночную стоимость. Наименее привлекательным для пользователей является подвал и цокольный этаж, главным образом, из-за отсутствия в достаточном количестве естественного освещения. Наиболее привлекательным – 1 этаж как самый доступный для потенциальных клиентов. Второй и последующие этажи занимают промежуточное положение.

#### Площадь объекта

Как правило, большие по площади объекты стоят дешевле аналогичных объектов с меньшей площадью в пересчете на один квадратный метр. Наиболее точным образом данная поправка рассчитывается построением модели, отражающей зависимость стоимости единицы сравнения от площади объекта. Однако при этом, для формирования уравнения, необходимо исключить влияние прочих факторов на цену объектов, а также получить в результате анализа рынка достаточное количество объектов выборки.

#### Физическое состояние здания

Физическое состояние здания, его несущих и ограждающих конструкций, в котором расположен объект коммерческой недвижимости, определяет его стоимость.

#### Состояние отделки

Качество и состояние отделки нежилого коммерческого помещения влияет на его стоимость. Объекты с выполненной отделкой в хорошем состоянии ценятся выше, чем объекты без отделки или объекты с отделкой, требующей ремонта.

#### Благоустройство объекта, инженерное оснащение коммуникациями

Оснащение торгово-офисного объекта коммуникациями (отопление, водопровод, канализация, электричество) существенно влияет на его стоимость.

#### Анализ рынка коммерческой недвижимости нежилого назначения позволил сделать следующие выводы:

- рынок продаж и аренды нежилой недвижимости в Ненецком автономном округе крайне сжатый и неразвитый;
- основными ценообразующими факторами являются: местоположение (локальное расположение транспортная доступность); физические свойства (тип объекта, площадь, этаж расположении, наличие отдельного входа, техническое состояние здания, состояние отделки, наличие коммуникаций и т.п.).

#### 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям: правомочность (юридическая разрешенность), физическая осуществимость, финансовая осуществимость, максимальная эффективность.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости области в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта. Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

Объект оценки представляет собой незавершенный строительством комплекс объектов санаторияпрофилактория. Единственное возможное использование объекта, которое может быть экономически эффективным – завершение строительства с последующей эксплуатацией в качестве коммерческих объектов нежилой недвижимости. На основании этого наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки признается завершение строительства с последующей эксплуатацией по прямому функциональному назначению – в качестве комплекса нежилых объектов санатория-профилактория.

На основании данного вывода определяется рыночная стоимость объекта оценки.

# 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### 11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Процесс проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание
- на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки
- и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

- 1. Заключение договора на проведение оценки.
- 2. Составление задания на оценку.
- 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
- 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
  - 5. Анализ Объекта оценки.
  - 6. Интервью с представителями собственника.
  - 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
  - 8. Расчет рыночной стоимости.
  - 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
  - 10. Написание отчета об оценке.

#### Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 6 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Оценка проводилась исходя из полных прав собственности на объект недвижимости.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

#### Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

#### Сравнительный подход

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

Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:

- 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
- 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.
- 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

#### Доходный подход

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

В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

#### Затратный подход

**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.

Элементы расчета затратным подходом могут быть использованы при расчете стоимости улучшений методами, применяемыми в рамках доходного и сравнительного подходов.

#### Согласование результатов

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

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

где:

С- средневзвешенная рыночная стоимость;

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

С1- рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

С2- рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

С3- рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;

К1; К2; К3– весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

#### 11.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

#### Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта

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.

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

#### Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на

величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Затратный подход применяется для оценки объектов недвижимости, для которых может быть рассчитана восстановительная стоимость и износ. В соответствии с п. 24а ФСО№7, затратный подход не рекомендуется применять для оценки частей объектов капитального строительства (например, жилых и нежилых помещений). У оценщика имеется вся необходимая информация для определения восстановительной стоимости и износа, на основании этого затратный подход был использован в рамках данного отчета об оценке.

Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Объект оценки представляет собой незавершенное строительство и требует существенных капитальных вложений в завершение строительства, на основании этого было решено отказаться от использования доходного подхода.

Сравнительный подход, который при развитом рынке и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости объектов коммерческого назначения, не был использован в рамках настоящего отчета об оценке, т.к. в рамках рынка нежилой недвижимости было установлено, что рынок подобных объектов (незавершенного строительства) отсутствует.

Таким образом, в рамках настоящего отчета Оценщиком было принято решение использовать только затратный подход.

# 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

#### Метод восстановительной стоимости – исходная информация

Согласно пункта 24, подпункта «в» ФСО №7, утв. Приказом Миэкономразвития №611 от 25.09.2014г. затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

- В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя:
  - определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

В настоящем отчете использовался расчет строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.

#### Основные этапы оценки выбранного метода

Для определения затрат на создание объекта был выбран метод с использованием удельных стоимостных показателей в уровне сметных цен 1969г. на единицу измерения (объем, площадь и т.д.) (Сборники УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровне цен на дату оценки. Данные сборники укрупненных показателей для переоценки зданий и сооружений разработаны отраслевыми проектными институтами. В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены затраты на создание объектов капитального строительства определенные как сумма издержек, входящих в состав строительномонтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (подпункт «ж» пункта 24 ФСО №7). Таким образом, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности оценщиком был выбран данный метод для расчета затрат на создание объекта - т.е. его восстановительной стоимости.

Основная формула расчета:

ПВС = ПВС $69 \times И 69-2024$ ,

где: ПВС69 – полная восстановительная стоимость объекта в ценах 1969г.;

И 69-2024 - индексы пересчета стоимости из цен 1969г. в текущие цены.

Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Согласно пункту 24, подпункт «и» ФСО №7: величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ — это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешнее или экономическое устаревание (износ, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием

внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличием дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Внешнее экономическое устаревание (износ) можно подразделить на региональный внешний износ и индивидуальный внешний износ.

Региональный внешний износ – это внешний износ, присущий всем объектам недвижимости, относящихся к одному сегменту рынка недвижимости и находящихся в одном регионе. Он обусловлен в рассматриваемом случае территориальным и социально-экономическим положением объекта оценки.

Индивидуальный внешний износ – дополнительный внешний износ, присущий конкретному объекту недвижимости сверх регионального износа и обусловлен негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры.

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения.

Общий износ здания определяется по формуле:

$$M_{oби_{4}} = \left[1 - \left(1 - \frac{M_{\phi}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{M_{M}}{100}\right) \cdot \left(1 - \frac{M_{g}}{100}\right)\right] \cdot 100$$

где Иобщ - общий износ, %;

Иф - физический износ, %;

Им - функциональное (моральное) устаревание, %;

Ив - экономическое устаревание, %.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости  $\mathbf{C}_{_{06.04}}$ , определяется как сумма рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного  $\mathbf{C}_{_{3ем}}$ , затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий,  $\mathbf{C}_{\mathrm{воспр}}$ , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки  $\mathbf{C}_{_{3ам}}$ , за вычетом потерь стоимости вследствие накопленного износа  $\mathbf{M}_{_{06щ}}$  и прибыли предпринимателя  $\mathbf{\Pi}\mathbf{\Pi}$ .

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.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода в общем случае имеет следующий вид:

$$C_{o \delta.o \mu.} = C_{s e M} + C_{s a M} \cdot (1 + \Pi \Pi) \cdot (1 - M_{o \delta \mu})$$

где Соб.оц. – рыночная стоимость объекта оценки, полученная применением затратного подхода;

Сзем— стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

Сзам – затраты на замещение объекта оценки; Иобщ – накопленный износ объекта оценки, %;

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора), %;

#### Стоимость земельного участка

В рамках затратного подхода стоимость земельного участка не определяется, т.к. земельный участок не входит в состав объекта оценки.

#### Расчет стоимости строительства.

При определении полной стоимости восстановления объекта незавершенного строительства использовались удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969г. на единицу измерения (объем, площадь и т.д.), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровне цен на дату оценки.

Используемая формула расчета:

ПВС =  $V \times BC69 \times И 69-2024 \times Множитель НДС \times Множитель ПП, где:$ 

- ПВС69 восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 года (принимается по данным технического паспорта):
  - И 1969-2024 коэффициент перехода от цен 1969 года к ценам по состоянию на дату оценки;
- множитель НДС коэффициент перехода от цены без НДС к цене с НДС (при необходимости определить стоимость объекта с НДС);
  - ПП прибыль предпринимателя.

Индекс 1969-2024 определяется по следующим данным:

- коэффициент перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года принимается по данным Постановления Госстроя СССР №94 от 11.05.83 года и составляет 1,193 (отраслевой коэффициент 1,16 и региональный коэффициент 1,02, итого коэффициент равен 1,16×1,02 = 1,193);
- коэффициент пересчета цен 1984 г. в цены 2018 г. принимается по индексам, представленным в Письме Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2018 г. № КЦ/2018-12ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2018 года" (<a href="https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72043620/">https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72043620/</a>), согласно которому коэффициент перехода от цен 1984 года в цены по состоянию на декабрь 2018 года составляет 247,75.

29 Ненецкий автономный округ	34,472	18,928	12,831	17,834
пенецкий автономный округ	424,30	308,38	213,95	247,75

- коэффициент перехода от цен декабря 2018 года в цены на дату оценки определяется с помощью индексов, представленных в письме Минстроя России от 21.12.2018г. № 51276-ДВ/09 и письме Минстроя России от 22.03.2023г. № 15274-ИФ/09:

Объект стронтельства	Архангельская область базовый район	Архангельская область районы Крайнего Севера <sup>5</sup>	Архангельская область районы островов Северного Ледовитого океана и его морей <sup>6</sup>
Очистные сооружения	9,36	10,93	14,30
	7,65	7,65	7,65
Внешние инженерные сети теплоснабжения	7,48	8.59	11.02
	5,97	5.97	5,97
Внешние инженерные сети водопровода	7,15	8,60	11,56
	5,76	5,76	5,76
Внешние инженерные сети канализации	11,30	13,69	18,93
	8,51	8,51	8,51
Внешние инженерные сети газоснабжения	9,71	11,94	16.82
	7,29	7,29	7,29
Подземная прокладка кабеля с	6,82	7.91	10,11
медными жилами	6,21	6.21	6,21
Подземная прокладка кабеля с	7,55	9.29	12.88
алюминиевыми жилами	6,54	6,54	6,54
Воздушная прокладка провода с	<u>5.55</u>	6,00	6,92
медными жилами	5,06	5,06	5,06
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	5,35	5,92	7.05
	4,69	4,69	4,69
Сети наружного освещения	11,24	14,05	20,00
	8,59	8,59	8,59
Прочие объекты	9,70	11,35	14,87
	7,97	7,97	7,97

	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства
Объект строительства	Архантельская область районы островов Северного него морей в
Объекты культуры	19,60 10,18
Котельные	18,45 9,72
Очистные сооружения	17.65 9,32
Внешние инженерные сети теплоснабжения	13.45 7,20
Внешние инженерные сети водопровода	$\frac{14,27}{7,04}$
Внешние инженерные сети канализации	23,45 10,42
Внешние инженерные сети газоснабжения	<u>20.88</u> 8,93
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	12.36 7,50
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	<u>15,97</u> 7,98
Воздушная прокладка провода с медными жилами	<u>8,39</u> 6,00
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	8,60 5,62
ВЛ 0,4-20кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах	<u>.</u>
Сети наружного освещения	<u>25,11</u> 10,63
Прочие объекты	<u>18.48</u> 9,77
Пусконаладочные работы <sup>4</sup>	70,47 23,55
Аэродромы гражданского назначения <sup>5</sup>	<u>15,40</u> 10,47
Аэродромы гражданского назначения с грунтовой ВПП (взлетно- посадочной полосой)	<u>.                                    </u>

Коэффициент 2018-2024 определяется при помощи метода экстраполяции следующим образом (используются коэффициенты для района Северного Ледовитого океана и его морей, т.к. иные коэффициенты в письмах Минстроя отсутствуют):

$$((18,48 - 14,87)/17 \times 20 + 14,87)/14,87 = 1,286,$$

Где 17 – количество кварталов между временными периодами, по состоянию на которые указаны индексы в письмах Минстроя, 20 – количество кварталов между декабрем 2018 года и датой оценки.

Данные индексы являются цепными, т.е. для получения индекса 1969-2024 необходимо перемножить индекс 1969-1984, индекс 1984-2018 и индекс 2018-2022, что будет произведено в дальнейшем.

#### Расчет прибыли предпринимателя

Является фактором вознаграждения инвестора за риск инвестирования в объект недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также, тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта. Т.е. прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство.

Понятие прибыли предпринимателя в настоящем расчете не использовалось, поскольку у объекта оценки присутствует внешний износ, а эти два понятия являются взаимоисключающими (к такому выводу Оценщик пришел, изучив статью «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости», автор – к.т.н. Яскевич Е.Е., https://cpcpa.ru/Publications/004/)

T (		•	1000
Laberine Uni	ределение восстановите		HAHAY TUKU FARA
наслица — Сп	NETELIEUNE BUCCIAUOBNIE	3 100001 6 100110106 10 6	приятили

Nº п/п	Наименование объекта	*Обоснование стоимости	*Измеритель	*Стоимость измерителя по таблице, рублей	Удельный вес	**Поправка на климатический район	***Кол- во	ПВС в ценах 1969 года
1	Главный корпус	УПВС сб. 5 табл. 11а	объем, куб.м.	67,8	1	1,08	2 660	194 775,8
2	Гостевой дом	УПВС сб. 5 табл. 18а	объем, куб.м.	76,7	1	1,08	451	37 359,0
3	Контрольно- пропускной пункт	УПВС сб. 4 табл. 99б	объем, куб.м.	84	1	1,08	20	1 814,4
4	Подъездная автодорога	УПВС сб. 11 табл. 1 I	протяженность, км.	16800	0,45	1,00	2,245	16 972,2

<sup>\*</sup>стоимость измерителя устанавливается на основании следующих таблиц УПВС:

#### Таблица 11. Главные корпуса санаториев и домов отдыха

Группа капитальности I (графы а, в, д и е)

Группа капитальности II (графы б и г)

Характеристика зданий (графы а, б, в, г, д, е)

Здания с подвалами. Фундаменты — бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные; стены — кирпичные; перекрытия — железобетонные плиты; отделка внутренняя — повышенного качества.

Корпуса (графа а). Двух- и четырехэтажные; полы — паркетные; наружная отделка — расшивка швов кирпичной кладки.

Корпуса (графа б). Пятиэтажные. Перекрытия — частично деревянные; полы — паркетные; отделка наружная — штукатурка и облицовка стен керамической плиткой.

Корпуса (графа в). Четырехэтажные. Полы из линолеума, отделка наружная — штукатурка стен.

Корпуса (графа г). Пятиэтажные. Перекрытия — частично деревянные; полы — из линолеума; отделка наружная — облицовка стен керамической плиткой.

Корпуса (графа д). Семиэтажные. Монолитный железобетонный каркас; полы — линолеум, паркет; отделка наружная — облицовка керамическим кирпичом.

Корпуса (графа e). Шестиэтажные с подвалами. Сборный железобетонный каркас; полы — линолеум, паркет; отделка наружная — облицовочный кирпич или штукатурка.

Таблица 11

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в рублях

	Санатории и ,	дома отдыха	Туберкулезн	ые санатории	Санатории	Дома отдыха			
Территориальные		здания вместимостью (мест)							
пояса	150	250	200	240	500	1000			
	а	б	В	Г	Д	е			
1	24,8	24	22,6	23,5	22,5	30,8			
2	26,3	25,5	24	24,9	23,8	32,6			
3	27,6	26,7	25,1	26,1	24,9	34,2			
4	29	28,1	26,5	27,5	26,3	36			
5	30,3	29,3	27,6	28,7	27,4	37,6			
6	48,4	47,1	44,1	45,9	43,8	60			
7	59,1	57,5	54,1,	56,2	53,7	73,6			
8	63,1	61,9	57,5	59,8	57,1	78,2			
9	67,8	65,7	61,8	64,2	61,3	84			

https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-5-zdanij-zdravoohranenija/otdel-ii-sanatorii-doma-otdyha-turbazy/tablica-11-glavnye-korpusa-sanatoriev-i-domov-otdyha/

#### Таблица 18. Спальные корпуса

Группа капитальности I (графы а — н)

Характеристика здание (графы а --- н)

Таблица 18

Здания без подвалов. Фундаменты — бутовые, бутобетонные, железобетонные; стены — кирпичные; перекрытия — железобетонные плиты; полы — из линолеума, паркетные; отделка — внутренняя повышенного качества; отделка наружная — облицовочный кирпич с расшивкой швов, частично штукатурка, керамическая плитка.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в рублях

	Здан	ия санат	риев		3	Вдания до	мов отды	ха			пионерских без отдыха	Здания	гурбаз	
Территори-	вместимость (мест)													
альные пояса	50 100	50	100	500	50	75—100	212	406	508	летний корпус 82	80/70	120/106	100-200	300
	а	б	В	Γ	Д	е	ж	3	И	К	л	М	н	
1	28,1	27	24,1	27,7	23,5	29,5	29,6	31,6	25,4	31	30,3	29,7	28,9	
2	29,8	28,7	25,6	29,4	24,9	31,3	31,4	33,5	27	32,8	32,1	31,5	30,5	
3	31,2	30	26,8	30,7	26,1	32,8	32,8	35,1	28,2	34,4	33,6	33	31,9	
4	32,9	31,6	28,9	32,4	27,5	34,6	34,6	37	29,8	36,2	35,4	34,8	33,7	
5	34,3	33	29,4	33,8	28,7	36	36,1	38,6	31	37,8	36,9	36,3	35,1	
6	54,8	52,7	57,1	54	45,9	57,6	57,7	61,6	49,6	60,4	59	58	56,1	
7	67,1	64,6	57,7	66,2	56,2	70,6	70,7	75,6	60,8	74	72,3	71,1	68,8	
8	71,3	68,7	61,3	70,3	59,8	75	75,2	80,3	64,6	78,6	79,9	75,5	73,1	
9	76,7	73,8	65,9	75,6	64,2	80,6	80,8	86,3	69,5	84,5	82,6	81,2	78,5	

https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-5-zdanij-zdravoohranenija/otdel-ii-sanatorii-doma-otdyha-turbazy/tablica-18-spalnye-korpusa/

#### Таблица 99. Контрольно-пропускные (проходные) пункты

Группа капитальности І

Характеристика здания

Фундаменты бутобетонные и железобетонные сборные ленточные, стены кирпичные, покрытия железобетонные, полы бетонные и дощатые, кровля рулонная, отделка простая.

Имеется центральное отопление, приточно-вытяжная вентиляция, водопровод и канализация, электроосвещение, радио, телефон, электрочасы.

Таблица 99

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные	Объем здания в м, до				
пояса	100	500			
	а	б			
1	34,5	30			
2	36,6	31,8			
3	38,6	33,6			
4	40,7	35,4			
5	43,1	37,5			
6	69	60			
7	84,5	73,5			
8	89,7	78			
9	96,5	84			

https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-4-zhilye-obshhestvennye-kommunalnye-zdanija-i-zdanija-bytovogo-obsluzhivanija/razdel-iii-zdanija-i-sooruzhenija-kommunalno-bytovogo-obsluzhivanija/tablica-99-kontrolno-propusknye-prohodnye-punkty/

#### Таблица 11. Дороги грунтовые профилированные, улучшенные песком

Ширина земляного полотна 8 м, проезжей части 4,5 м, обочины по 1,75 м, толщина покрытия 20 см по оси.

Таблица 11

Восстановительная стоимость 1 км дороги (в тыс. руб.)

Территориальные	Категория рельефа						
пояса	1	II	III				
1	9,2	14,3	20,4				
2	9,8	15,2	21,6				
3	10,1	15,7	22,2				
4	10,9	16,9	24,1				
5	11,8	18,3	26,1				
6	12,9	19,9	28,3				
7	13,7	21,2	30,2				
8	16,5	25,6	36,5				
9	16,8	26,1	37,1				

https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-11-zdanij-i-sooruzhenij-dorozhnogo-hozjajstva/otdel-i-avtomobilnye-dorogi/tablica-11-dorogi-gruntovye-profilirovannye-uluchshennye-peskom/

#### \*\*Поправка на климатический район определяется при помощи соответствующей таблицы УПВС

8. Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны с учетом конструктивных, инженерно-геологических и климатологических требований, соответствующих II климатическому району. Определение восстановительной стоимости зданий, расположенных в местностях, отнесенных к I, III и IV климатическим районам, производится с поправочными коэффициентами, приведенными в табл. 1.

Таблица 1

№ п/п	Характеристика зданий	Поправочный коэффициент по климатическим районам				
		1	III	IV		
1	Кирпичные	1,08	0,95	0,91		
2	Деревянные	1,06	0,94	0,93		
3	Смешанной конструкции	1,07	0,94	0,92		
4	Крупноблочные	1,07	0,94	0,91		
5	Крупнопанельные	1,07	0,94	0,91		
6	Каркасно-панельные	1,09	0,96	0,93		

https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-4-zdanija-i-sooruzhenija-neftjanoj-promyshlennosti/obshhie-ukazanija/

# Приложение 3. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Распределение

отдельных частей территории СССР на территориальные пояса м климатические районы

для переоценки основных фондов

Наименование	Территори- альные пояса	Климатиче- ский район
Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика		
Алтайский край	2	I
Амурская область	5	I
Архангельская область (севернее Полярного круга)	7	I
Архангельская область (южнее Полярного круга)	4	II
В том числе Ненецкий национальный округ	10	I

https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-k-sbornikam-ukrupnennyh-pokazatelejvosstanovitelnoj-stoimosti-zdanij-i-sooruzhenij-imejushhihsja-v-uchrezhdenijah-i-organizacijah-sostojashhih-nagosudarstvennom-bjudzhete/prilozhenie-3-raspredelenie-otdelnyh-chastej-territorii-sssr-na-territorialnye-pojasa-i-klimaticheskierajony-dlja-pereocenki-osnovnyh-fondov/

Ненецкий автономный округ относится к І климатическому району

<sup>\*\*\*</sup>Принимается в соответствии с представленными оценщику документами

T (	•	
	восстановительной стоимости в ценах і	импенну лаки си мипродоло от
таолица — Определение	BOCCIANOBILICIBNOI CIONINOCINI B LICHAX I	io coctonnilo na daty odenkii

№ п/п	Наименование	Стоимость строительства в ценах 1969 года	И 1969- 1984	И 1984- 2018	И 2018- 2024	ндс	ПВС на дату определения стоимости, рублей
1	Главный корпус	194 775,8	1,193	247,750	1,286	1,2	88 840 566
2	Гостевой дом	37 359,0	1,193	247,750	1,286	1,2	17 040 077
3	Контрольно-пропускной пункт	1 814,4	1,193	247,750	1,286	1,2	827 579
4	Подъездная автодорога	16 972,2	1,193	247,750	1,286	1,2	7 741 310

#### Оценка износа

Физический износ объекта оценки было решено определить экспертным методом на основании шкалы экспертного износа, приведенной ниже.

Объекты, входящие в состав объекта оценки, находятся в хорошем состоянии, при этом были возведены существенное время назад (более 10 лет). На основании этого физический износ устанавливается на уровне 30% - пограничное значение между техническими состояниями «хорошее» и «удовлетворительное».

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
010	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Дефекты и повреждения отсутствуют. Капитальный ремонт и текущий ремонт не требуется
1030	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
3060	Удовлетво- рительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
6070	Неудовлетво- рительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
7090	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих — весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
90100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

**Функциональный износ** обычно вызван недостатком проектирования, неудачной планировкой и дизайном, неэффективными материалами, снижающими стоимость здания и т.д.

Признаки функционального износа не обнаружены, он принимается равным нулю.

#### Износ внешнего устаревания

Внешнее устаревание (экономический износ) определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные...).

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Износ внешнего воздействия (экономический износ) определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные...). Под локальными внешними условиями подразумеваются: изменение ситуации на рынке; местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.); изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением получаемого дохода. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района (населенного пункта), в котором находится объект; действия местной администрации, правительства; изменения на рынке труда и т.п.

В качестве теоретической основы, разработанной ЗАО «Ассоциация «Алко» (625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова 52/3,тел.факс: (3452) 46-75-10, 46-11-86, е-mail: <u>alko@tyumen.ru</u>) методики оценки внешнего устаревания на пассивных рынках, взята концепция влияния местоположения недвижимости на утрату стоимости объекта в целом – исходя из того, что рынок свободных земельных участков не настолько развит, чтобы обеспечить информационное обеспечение методике разделения потерь на относящиеся к участку и к самому объекту недвижимости (http://www.consalko.ru/publikatsii/stati/metodika-otsenki-vneshnego-ustarevaniya-na-passivnykh-rynkakh/).

Особую важность для разработки методики представляет возможность разделения внешнего износа на составляющие компоненты. Среди предполагаемых составляющих экономического устаревания необходимо выделить три направления.

Первым уровнем экономического устаревания можно назвать ценообразующий фактор расположения в определенном типе населенного пункта. Вторым уровнем целесообразно будет считать местоположение внутри населенного пункта в зависимости от зонирования его территории. Наконец, последней степенью конкретизации будет локальное местоположение объекта внутри определенной зоны.

Величина внешнего износа рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{\rm BH} = (1-(K_1*K_2*K_3))*100\%$$
, где

И<sub>вн</sub> — величина внешнего износа, %;

К₁ — коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от типа населенного пункта;

K₂ — коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в населенном пункте;

К<sub>3</sub> — коэффициент, учитывающий особенности ведения предпринимательской деятельности в зависимости от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности;

Применение данных коэффициентов в качестве показателей внешнего износа позволяет учесть внешние факторы, влияющие на полезность, а, следовательно, на стоимость недвижимости. Таким способом можно с высокой степенью достоверности оценить стоимость объектов с учетом уровня развития рыночных отношений и предпринимательской активности, сложившихся как на региональных, так и на локальных рынках.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие особенности типа населенного пункта (К<sub>1</sub>) представлены в нижеследующей таблице.

·····	
Тип населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Города с населением более 300 тыс. чел.	1,0
Населенные пункты, имеющие статус города	0,7-0,8
Поселки городского типа	0,5-0,7
Прочие населенные пункты	0,25-0,6

Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как «прочие населенные пункты», коэффициент  $K_1$  примем равным среднему значению диапазона в размере (0,25+0,6)/2=0,425.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие зависимость от дислокации объекта в населенном пункте (К<sub>2</sub>),

представлены в таблице.

	Корректирующие коэффициенты					
Градация дислокации	Жилые здания и помещения	Торговые объекты	Промышленные и прочие объекты			
Центр населённого пункта, базовые магистрали	1,00	1,00	1,00			
«Среднее кольцо» населенного пункта	1,00	1,00	1,00			
Окраинные районы	0,85-0,95	0,85-0,95	0,9-1,00			
Пригородные (промышленные районы)	0,80-0,90	0,75-0,85	0,65-0,75			

Местонахождение объекта оценки не имеет ярко выраженного ценового зонирования, коэффициент К<sub>2</sub> принимается равным 1,0.

Корректирующие коэффициенты, учитывающие зависимость от дислокации объекта в конкретном районе — зоне градостроительной ценности (К<sub>3</sub>).

	Корректирующие коэффициенты					
Градация дислокации в конкретной зоне	Жилые здания и	Торговые объекты	Промышленные и			
	помещения	торговые оо векты	прочие объекты			
Непосредственно у основной дороги	1,00	1,00	1,00			
Отдаленный от основной дороги, но хорошо						
просматриваемый объект с свободным	0,90-1,00	0,85-0,95	0,9-1,00			
подъездом автомобильным транспортом						
Отдаленный непросматриваемый с основной						
дороги объект со свободным подъездом	0,90-1,00	0,85-0,95	0,70-0,80			
автотранспортом						
Отдаленный непросматриваемый с основной						
дороги объект с неудобным подъездом	0,85-0,95	0,80-0,90	0,55-0,65			
автотранспортом						
Объект, к которому нет подъездной автодороги	0,85-0,95	0,75-0,85	0,45-0,55			

Объект оценки имеет свободный подъезд автотранспорта, коэффициент К<sub>3</sub> примем равным 1,0.

Таким образом внешний износ для зданий, входящих в состав объекта оценки составит:

$$N_{BH} = (1 - (0.425 \times 1.0 \times 1.0)) \times 100\% = 57.5\%.$$

## Накопленный износ

Для определения накопленного износа используется следующая формула:

$$И = 1 - (1 - N_{\phi \text{из}})x(1 - N_{\phi \text{ун}})x(1 - N_{\text{вн}})$$
, где:

И – общий износ объекта недвижимости;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональный износ;

И вн - внешний износ.

Таблица – Определение накопленного износа

<b>№</b> п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
1	Главный корпус	30,00	0,00	57,50	70,25
2	Гостевой дом	30,00	0,00	57,50	70,25
3	Контрольно-пропускной пункт	30,00	0,00	57,50	70,25
4	Подъездная автодорога	30,00	0.00	57,50	70,25

После определения стоимости накопленного износа и полной восстановительной стоимости может быть рассчитана рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом по состоянию на дату оценки – см. таблицу ниже.

Таблица – Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	ПВС на дату определения стоимости, рублей	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	Главный корпус	88 840 566	70,25	26 430 068
2	Гостевой дом	17 040 077	70,25	5 069 423
3	Контрольно-пропускной пункт	827 579	70,25	246 205
4	Подъездная автодорога	7 741 310	70,25	2 303 040
			Итого:	34 048 736

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, составляет 34 048 736 рублей.

## 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

<u>Согласование результатов оценки</u> - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- 2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- 3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам на строительство объектов недвижимости, а также, в рамках данного подхода определяется рыночная стоимость земельного участка. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком данного подхода является необходимость прогнозирования и существенное влияние прогнозных значений на результат оценки.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

$$C_{cpednesseem} = \sum_{i=1}^{n} C_i \times d_i$$
 ,

Где Ci - стоимость объекта оценки, полученная *i*-м подходом;

di - вес i-го подхода;

n — количество подходов.

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

Для определения итоговой величины стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, Оценщиком было применено различное количество подходов к оценке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный. Было принято решение принять равные значения удельных весов в размере 50%.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитана путем согласования результатов, полученных в процессе проведения оценки с применением различных подходов – см. таблицу далее.

Таблица – Согласование стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Наименование подхода	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент подхода, руб.	Вклад подхода в итоговую стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Округленная итоговая стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140,	Затратный подход	34 048 736	100	34 048 736		
площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства:	Сравнительный подход	не применялся		34 048 736	34 049 000	
10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя	Доходный подход	не применялся				

## ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате произведенных расчетов величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:000000:3140, площадь застройки 1406,2 кв.м., протяженность 2245 м, степень готовности объекта незавершенного строительства: 10%, проектируемое назначение – нежилое, местоположение: Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя по состоянию на 16.01.2024г. с учетом округления составляет:

34 049 000 (тридцать четыре миллиона сорок девять тысяч) рублей

## 14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Ф3 от 29.07.98 г. № 135-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщик

Генеральный директор

М.П.

## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

## Общие источники информации

- 1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-Ф3, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
- 2. Федеральные стандарты оценки №№ I-VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- 3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»
  - 4. Гражданский кодекс Российской Федерации
  - 5. Иные источники, указанные в тексте отчета

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Приложение № 1 Документы Заказчика
- 2. Приложение № 2 Документы Оценщика и Исполнителя

## Приложение №1. Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу полице нацинерование оплана регистрации прав

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

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2024, поступившего на рассмотрение 16.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

	Раздел 1 Лист 1						
	Объект незавершенного ст	роительства					
	вид объекта недвижи	мости					
Лист № 1 раздела 1 Всего листов	з раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3				
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14074359							
Кадастровый номер:	83:00:000000:3140						
Номер кадастрового квартала:	83:00:000000						
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24020248; Условный номер 83-29-19/005/2010-103						
Местоположение:	Ненецкий автономный округ, в районе реки Куя						
Площадь, м2:	данные отсутствуют						
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	10						
Основная характеристика объекта незавершенного	тип	значение	единица измерения				
строительства и ее проектируемое значение:	площадь застройки	1406.2	в квадратных метрах				
	протяженность	2245	в метрах				
Проектируемое назначение:	нежилое						
Кадастровая стоимость, руб.:	32823243.41						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	83:00:080002:78, 83:00:070001:1294						
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"						
Особые отметки:	данные отсутствуют						
Получатель выписки:		мировна, действующий(ая) на номного округа" УИЗО НАО	основании документа "распоряжение				

	документ подписан электронной полписью		
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		инициалы, фамилия
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	T	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3				
16.01.2024r. № KYBI/I-001/2024-14074359							
Кадастровый номер:							

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ненецкий автономный округ	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 83-29-19/020/2012-439 30.11.2012 00:00:00	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	я: не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данны	е отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данны	е отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсуто	твуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЛПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
полное наименование должности	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	инициалы, фамилия
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 4 Лист 3 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и заретистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения объекта недвижимости

H			Объект незавершенного с				
H	Лист № 1 раздела 4	Всего листов	вид объекта недвиж	Всего разделов: 3	1 1	Зсего листов вышис	2
1			раздела 4. 1	Всего разделов. 3	<u> </u>	сего листов выпис	ки. э
_	6.01.2024г. № КУВИ-001/2024- адастровый номер:		83:00:000000:3140				
Ξ				actue(av)			<del></del>
	жма расположення объекта не 83:00:000000:13069(2)		83.00.00000011248	83:00:070003:4129	K	2084 (BE) WEST OF THE SECOND S	
L			97		ల్పి		
N	Масштаб 1:900000	Условные обозначения	Г				
	Учреждение Управление им:  Структурное подразделение Единици измерения: руб. Вид казна имущества	ование должности в	024 r.	INCERO CRASSIONS	Форма по О по О	КОДЫ КУД Дата КПО 31291936 КПП КСП КСП КЕЙ 383	
n	Основание  Наименование имущества казны Ненецкого автономного округа	Адрес места нахождения имущества	Индивидуализируюп	ие характеристики имущества	Кол-во	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
	Объект незавершенного строительства	Ненецкий Автономный Округ, в районе р.Куя	РНГИ 131200000263; кадастровый номер 83:0 степень готовности: А:	0:000000:3140 10%, Б-18%, В-5% подъездная	I.	55 841 623,42	55 841 623,4

начальник отдела учет главный бухгалтер (дол

дорога -45%

И. Ф. Кузьменко

ikuzmenko@adm-nao.ru (электрония



## Ненецкого автономного округа Управление имущественных и земельных отношений (УИЗО HAO)

ул. им. В.И. Ленина, д.27 «В», г. Нарьян-Мар, Ненецкий автономный округ, 166000 тел. (81853) 2-38-83, 2-38-81 E-mail:uizo@adm-nao.ru

## OT 16.01.2024 OT SIH

## выписка

# из реестра государственного имущества Ненецкого автономного округа от 16.01.2024

Настоящая выписка содержит сведения об объекте:

 
 Объект незавершенного строительства
 3
 0
 1
 1
 1
 1
 2
 0
 0
 0
 0
 0
 2
 6
 3
 3
 0
 1
 1
 1
 1
 2

 (ресстровый номер имущества Управления вмущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и дата его
 присвоения)

внесенные в ресстр имущества Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и имеющие следующие значения:

<ul><li>6 Дата присвоения када</li><li>7 Номер паспорта БТИ</li></ul>	5  Кадастровая стоимость	№         Наименован           1 Полное наименование         2 Кадастровый (условны           3 Площадь (кв.м.)         4 Адрес
Кадастровая стоимость Дата присвоения кадастрового номера Номер паспорта БТИ		№         Наименование сведения         Зня           1         Полное наименование         Объект незаверш           2         Кодастровый (условный) номср         83:00:000000:314           3         Площадь (кв.м)         1 406,2           4         Адрес         Куя
29.06.2012 HeT	94 529 124.79	Значение сведения Объект незавершенного строительства 83:00:000000:3140 1 406,2 Ненецкий автономный округ, в районе реки

36	35	34	33	32	13	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18.2	18.1	18	17.1	17	16	15	14
Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Предложения по дальнейшему использованию	Дата предложения по дальнейшему использованию	Протяженность (км)	Срок строительства	Степень завершенности строительства (в процентах)	Дата фактического прекращения строительства	Дата ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер по тех. паспорту	Инвентарный номер по бухгалтерскому учету	Литера	Подземная этажность	Этажность	Регистрационный номер объекта культурного наследия	Категория историко-культурного значения нет	Памятник истории и культуры	Назначение	18.2 Документы основания вещного права	18.1 Номер регистрации вещного права	Наименование вещного права	Документы - основання возникновения: 17.1 права собственности Ненецкого автономного округа	Номер регистрации права: собственности Ненецкого автономного округа	Документы - основания изъятия из оборота	Форма собственности участка	земельный участок над/под которым находится объект имущества
нег	55 841 623,42	нет	нет	0,2245	нет	нет	нет	нет	нет	нет	HeT	Her	HeT	нет	янет	нет	нежилое	нет	нет	нет	Договор дарения объекта незавершенного строительства № 388/2012 от 20.11.2012; акт приема-передачи объекта незавершенного строительства № 6/н от 20.11.2012.	83-29-19/020/2012-439 or 30.11.2012	нет	нег	нет

Начальник Управления

А.В. Голговская

Чебысныя Анна Сергосина 8 (818-53) 2-38-85

## незавершенного строительством. Описание объекта,

г. Нарьян – Мар

01 сентября 2009 г.

Заказчик и основание для заключения

# Основание: <u>Для целей государственной регистрации права</u> Заявка на вх. № <u>РЗ-460 от 13 августа 2009г.</u> Заказчик <u>000 «Нарьянмарнефтегаз»</u>

## Исполнитель заключения

Исполнятель: Филиал по Ненецкому автономному округу Государственного унитарного предприятия «Бюро технической инвентаризации Архангельской области»

# Техник по инвентаризации строений и сооружений: Олейник Н.В.

## Общие сведения об объекте

Площадь застройки объекта <u>1406.2 кв.м. протяженность автодороги 2245 м</u> Общая полезная площадь дома
Ресстровый номер объекта
Avon
Город(дер.)

## Цель заключения

объекта, незавершенного строительством. Цель заключения - описание объема выполненных работ и технического состояния

## Дата составления заключения

указанную дату. Под датой составления заключения подразумевается состояние объекта на выше Заключение составлено по состоянию на\_ 01 сентября 2009г.

Завершенность строительством здания: 10%

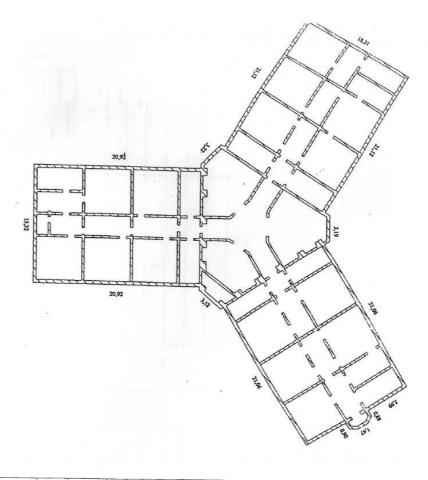
# Процесс составления заключения

Процесс составления заключения включает в себя следующие этапы:

- беседа с представителями Заказчика;
- осмотр объекта;
- обмерные работы, вычерчивание планов;
- оценка состояния объекта, незавершенного строительством;
- составление отчета о состоянии объекта.

# Описание конструктивных элементов и технико – экономических показателей - Лит.А - Главный корпус

	_	Т														1				_			
	~	-	_									7		6	0	4			ယ		2	-	№ п\п
	Прочие		Сан	тарі	ные уст	и эл ройс	тект <sub>і</sub> тва	риче	ские	;	отделка	Внут	Про	емы	Полы	Крыша	Пер	екры	гие	Пер	Отделка	Фун	
	не работы			телевидение	телефон	электроосвещение	гор. водоснабжение	канализация	водопровод	отопление	пка	Внутренняя	Дверные	Оконные	52	Ша	Надподвальное	Междуэтажное	Чердачное	Перегородки	Стены и их наружная отделка	Фундаменты	Наименование конструктивных элементов
Итого:	ī									t		1				1			1	1		Ленточный железобетонный	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
10																						10	Удельный вес
																						100	процент выполненных работ
10																						10	Уд. вес с попра вками на % вы пол.раб.



Has. No			Копировал
Дата 01.09.2009			проверял
Масштаб 1:100	Чупрова Л.А.	Mypeli	Проверил
Кол-во листов	Олейник Н.В.	Описии	Чергил
Jiner Me 1	Чупрова Л.А.	Mexpulse	И.о.директора
корпуса	План фундаментов Главного корпуса	План фундаме	Наименование чертежа
цорогой в оне р.Куя	Профилакторий с подъездной автодорогой в районе реки Куя.  Ненецкий автономный округ, в районе р.Куя	Профилакторий с районе реки Куя. Ненецкий автоно	Наименование объекта
ской области "	тельнал по пенецкому автопомному округу Государственного унитарного предприятия нической инвентаризации Архангельской об	Бюро технической инвентаризации Архангельской области " Бюро технической инвентаризации Архангельской области "	РФ "Бюро т

00

Санитарные и электрические

устройства

телефон

гор. водоснабжение канализация водопровод отопление отделка Внутренняя Полы Крыша

Оконные Дверные

Прочие работы

Завершенность строительством здания: 18%

Итого:

18

I8

осмотр объекта; обмерные работы, вычерчивание планов; опенка состояния объекта, незавершенного строительством; составление отчета о состоянии объекта.

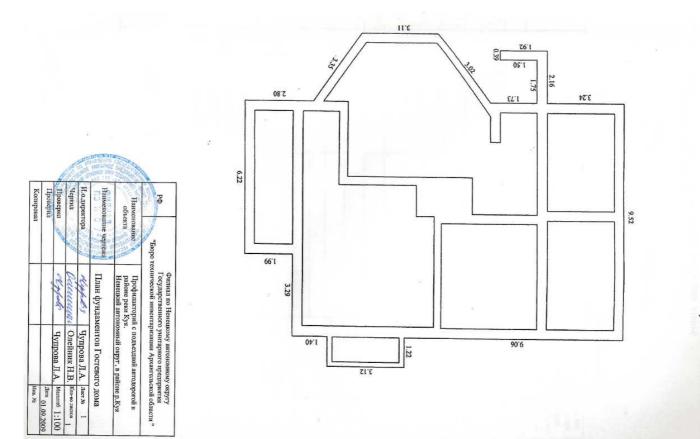
Процесс составления заключения включает в себя следующие этапы: - беседа с представителями Заказчика;

Процесс составления заключения

# Описание конструктивных элементов и технико - экономических

№ п\п

				- 1- 1- 1-	
Перекрытие	Пер	Стены отделка	Фун		
междуэтажное Мадратажное Надподвальное	Перегородки	Стены и их наружная отделка	Фундаменты	Наименование конструктивных элементов	пока
		•	Монолитный железобетонный	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	показателей - Лит.Б - Гостевой дом
			18	Удельный вес	
			100	процент выполненных работ	
			18	Уд. вес с попра вками на % вы пол.раб.	



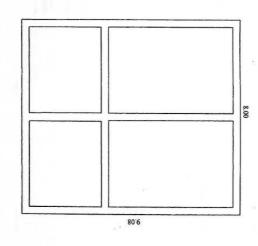
составление отчета о состоянии объекта. обмерные работы, вычерчивание планов; оценка состояния объекта, незавершенного строительством; Процесс составления заключения включает в себя следующие этапы: - беседа с представителями Заказчика;

Процесс составления заключения

осмотр объекта;

Описание конструктивных элементов и технико – экономических показателей – Лит.В - Контрольно-пропускной пункт

		∞	_										7		6	U	4	-		(J		2	-	№ п\п
		Прочие	L	Сан	итарі	ные уст	и эл ройс	тектј тва	риче	ские	•	OTACINA	Внут	Про	емы	Полы	Крыша	Пе	рекры	тие	Пер	ОТД	- Ç	}
3		е работы			телевидение	телефон	электроосвещение	гор. водоснабжение	канализация	водопровод	отопление	20	Внутренняя	Дверные	Оконные	51	Па	надиодвальное	Междуэтажное	Чердачное	Перегородки	Стены и их наружная отделка	Фундаменты	Наименование конструктивных элементов
3	Итого:	,																		1			Ленточный экелезобетонный	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
U	1																						5	Удельный вес
	-																						100	процент выполненных работ
S																							ر.	Уд. вес с попра вками на % вы пол.раб.



Копировал	Проверил	Проверил	Чертил	И.о.директора	Наименование черто	Наименованне объекта	Po
-		1	1	opa	ние чертежа	юванис кта	"Бюро
	,	Mypholo	Rumann	Replants	План фундаментов I пропускного пункта	Профилакторий районе реки Куя Ненецкий автоне	филиал по Ненецкому втономному округу Государственного унитарного предприятия "Бюро технической инвентаризации Архангельской области "
THE PERSON AND THE PE	100000000000000000000000000000000000000	Чупрова Л.А.	Олейник Н.В. Кол-во листов	Чупрова Л.А. Лист №	План фундаментов Контрольно- пропускного пункта	Профилакторий с подъездной автодорогой в районе реки Куя.  Ненецкий автономиый округ, в районе р.Куя	онлиал по Ненецкому автономному округу Государственного унитарного предприятия ической инвентаризации Архангельской об
Ина №	Дата 01.09.2009	Масштаб 1:100	Кол-во листов 1	JIHOT M: 1	o,	цорогой в юне р.Куя	округу риятия ской области "

Процесс составления заключения
Процесс составления заключения включает в себя следующие этапы:
- беседа с представителями Заказчика;
- осмогр объекта;
- обмерные работы, вычерчивание планов;
- оценка состояния объекта, незавершенного строительством;
- составление отчета о состоянии объекта.

# Описание конструктивных элементов и технико – экономических показателей - Подъездная автодорога

	ı			ı	ı	1		ı	ı	1				E	1							-	ı		l :		1	
							4									w					2						-	No.
Завершен	кустарников по нечетной стороне	кустарников по четной стороне	деревьев по нечетной стороне	деревьев по четной стороне	6) линейные уличные посадки:	а) газоны и цветники	Зеленые насаждения	преобладающий тип покрытия	ширина	длина	а) по нечетной стороне:	преобладающий тип покрытия	ширина	длина	а) по четной стороне:	Тротуары:	<ol><li>преобладающий тип покрытия</li></ol>	а. преобладающий тип покрытия	длина	ширина (средняя)	Проезжая часть:	площать	ширина (средняя)	длина	Весь проезд:	Автодорога	2	наименование
Завершенность строительством:	II. M	II. M	шт.	шт.		KB. M			II. M	II. M			м	II. M					M	П. М		KB. M	М	М			3	Единица
ельством:																		Песчаная отсыпка	2245					2245			4	2009 T.
45%																										45	5	Удель- ный вес
				,																						100	6	% выполненн ых работ
																										45	7	% Удельный вес выполненн с поправками ых работ

## Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей, в ценах 1969 г.

11		В	ы	A	Литера	
	Asmodopoza	Основная часть	Основная часть	Основная часть	частен	Наименование здания и его
	11	18	26	28	№ сборни	ка
	I KW	мЗ	мЗ	мЗ	Измерител	ть
	16,44	68,64	72,0	67,9	Стоимость и рителя по таб	
	45	S	18	10	Удельный вес	Поправ
					Гр. капит.	жоэф
		1.09	1,09	1,06	Кли- матич. район	Поправки к стоимости, коэффициенты
	7,40	3,74	14,12	7,19	Стоимость и: рителя с поправ руб.	
	2245	20	451	2660	Количество: of площадь	
	17	75	6368	19125	Восстановител стоимость	
	0	0	0	0	Процент изн	oca
	17	75	6368	19125	Действитель: стоимость	

Действительная стоимость в текущих ценах на 1969 год. Восстановительная стоимость в текущих ценах на 1969 год 25585 25585 py6. py6.

# Условия, допущения и ограничения

содержат полные частично предвзятые мнения. Мы не несем ответственности за состояние объекта, которое невозможно обнаружить ценах. Понимается, что проведенный нами анализ и данное нами заключение не Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте

другим путем, кроме как обычного визуального осмотра. Мненне специалиста относительно состояния данного объекта действительно только на дату составления заключения. Специалист не принимает на себя ответственность за

последующие изменения социальных, экономических и природных условий, которые могут повлиять на состояние объекта.

яректора Филиала по Непецкому автономному округу «БТИ Архангельской области» Чупрова Л.А. ерил: Чурын Чупрова Л.А.

ГУП

Пров

Заказчик с заключением согласен и принял к использованию

Подпись

Дата

И.о.директора

Ситуационный план

Олейник Н.В. Кол-во листов Чупрова Л.А. Чупрова Л.А.

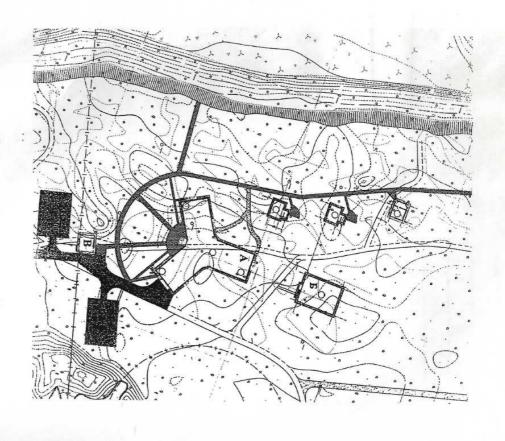
Alara 01.09.2009 Масштаб б/м Лист № 1

РФ

Филиал по Ненецкому автономному округу Государственного унитарного предприятия "Боро технической инвентаризации Архангельской области"

объекта

Профилакторий с подъездной автодорогой в районе реки Куя. енецкий автономный округ, в районе р.Куя



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 18 февраля 2008 г. № 32

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

# здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номе)	Дата	96
24020248	(вид объекта недвижимого имущества) Дата 01 сентября 2009 г.	Лист № 1 объект незавершенного строительства
		, всего листов

Описание объекта недвижимого имущества

Ξr

Наименование Профилакторий с подъездной автодорогой в районе реки Куя

1.2 Адрес (местоположение):

Иное описание местоположения Номер строения Муниципальное образование Номер корпуса Номер дома Улица (проспект, переулок и т.д.) Населенный пункт Субъект Российской Федерации Ненецкий автономный округ, в районе р.Куя А, Б, В, подъездная автодорога HHT наименование IIII THE наименование наименование Ненецкий автономный округ

1.3. Основная характеристика: степень готовности объекта незавершенного строительства площадь Протяженность застроенная 2245 1406,2 (значение) KB,M

A-10%, Б-18%, В-5%, подъездная (единица измерения)

Профилакторий с подъездной автодорогой в районе реки Куя автодорога-45%

1.5.

Этажность: Назначение:

количество этажей

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) , количество подземных этажей

0

1.6. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Лит. А-Главный корпус, Лит. Б-Гостевой дом, Лит. В-Контрольно-пропускной пункт, подъездная автодорога

 ГУП «Бюро технической инпентаризации да филмал по Ненецкому автономному округу Свидетельство об аккредитации на осуществление махиического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства по Невисихому автономному округу от 31.08.2005 г. . № 70 ши Архангельной области Архангельск, ул. Попова, д. 17

И.о. лиректори фигимала по Ненецкому автоно округу ГУП «БТИ Архангельской области» (полное наименование должности)

MIL

(инициалы, фанилии)

Л.А. Чупрова

MIL

Л.А.Чупрова (нанциалы, фамилия)

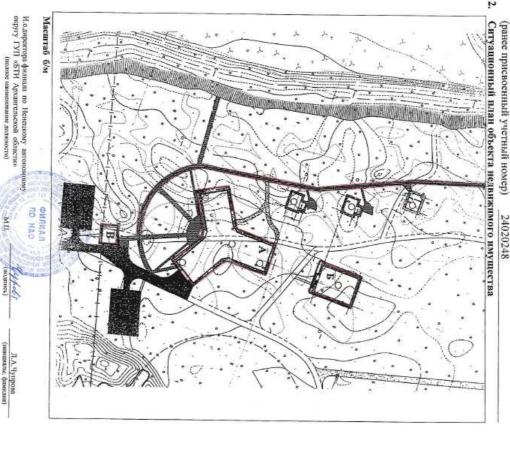
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

объекта незавершенного строительства

(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2

всего листов

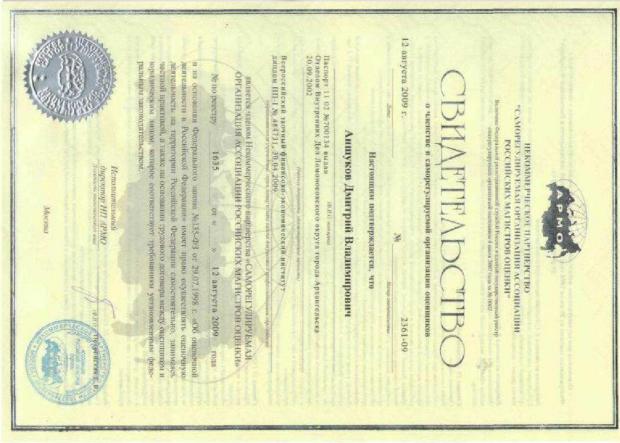
Инвентарный номер Кадастровый номер 12



10

Приложение №2. Документы Оценщика и Исполнителя





## Директорвыдан Z B деятельности по направлению оценочной деятельности 023667-1 области оценочной деятельности на основания решения федерального бюджетного учреждения **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ** Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной or \* 02 Аншукову Дмитрию Владимировичу «Федеральный ресурсный центр» «Оценка недвижимости» КГОИИ 20 21 r. No 206 02 вгои А.С. Бункин 20 21r.

# 1.1. Аншуков Дмитрий Владимирович

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОПЕНЦИКА
N: 433-707-093501/23 ДОГОВОР

whiteheatter.

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 11 02 №700154 въдан Отлелом внутрениих дел Ломоносовского округа города Архангельска 20,09,2002 г. Адрес регистрации: 16,8851 г.Архангельск, пръст Двержаниского, а.7, кв.121

2. CTPANOBILINE:

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

4. CTPANOBAЯ CYMMA:

5. CTPANOBASI IIPEMIISE

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7. OSBEKT CTPAXOBAHHЯ:

8. CIPANOBOĤ CAYHAĤ:

10. ФPAHIIIIIA:

9. CTPAXOBOE BO3MEII[EHHE:

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и ужедомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются

СТРАХОВАТЕЛЬ: Аншуков рий Владимиропич

От Страхователя:

Анцуков Д.В.

4

до \* 02

КГОПИ

20 24 r.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

L CTPANOBATEJIS: #11 b assau 2023 c.

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах».
 России, 115035. Москва, ул. Пятинимая, 12 стр. 2.

163000 г. Архангельск, прэкт Новгородский, д.93 Энлият СПАО "Ингосстрах" в Архангельской области

3.1. С «17» нюля 2023 г. по «16» нюля 2024 г., обе даты віспочительно, при условии оплаты страховой пречин в порхлях, празусмотренном настоящим Договором.
3.2. Постоящий Договор покраваєт недосмительно требования (поущественные претензии) о возмещения реального упісрба, причиненного в Период страхования, заканенные Страхователю в

 Регроменяный период по выстоящему Договору устанавливается, вичиная с даты, когда Отрахователь пачал осуществляеть оценочную деятельность. гечение срока исковой давности, установленного законодительством Российской Федерации

шастоящего Договора) устанивливается в размере 3 000 000,00 (три мыжливня рублей). 4.1.1. Лимит ответственности Страховшива по настоящему Договору по одному строховому случшо 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страс совым случаем (в соответствии с п.7.1

ходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего

премии производит «З 1» июли 2023 г. устанавалнается в размере 3 000 000,00 (гри миллиона рублей).
4.2. Страховая сумма в отношения Расходов на защиту (в соот Договера) устанавливается в размере 100 000,00 (его тысяч рублей). 2.550,00 (аве тысячи пятьсот пятьлесят рублей) за период страхования. Оплати страховой ым платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по

При неукнате страховой премии в срок, уставовленный в настоящем Договоре как лата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу в не влечет каких-либо приновых последствий для его сторон.

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами сграмования ответственности оценциямо от 66.05.2019 г. (даже - Правила страмования). Перечественности оценциямо от 66.05.2019 г. (даже - Правила страмования). Перечественности от выстоящем пункти Правила грамования прилаганотся к настоящему Договору и выхватем его вортъемденой частью. Подписывая настоящий Договор. Страмователь доставерждает. что получил эти Правила страхования, озин омлен с инин и обязуется выполнять

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору жалнится вод шественные интересы, связан Объектом страхования также възвотся не протинорезацие законодительству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователь, связанные с несеннем согласованных со с риском ответственности Страхователя по обязательствам, вознакан церба заказчику, заключ ншему договор на проведение оценки, и (или) винм третым

 Страховым случаем житеета установленный ветупинали и законную силу решением арбитримспого суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страхо причинения ущерба действаями (беллействием) Страхователя в результате парушения Страховинком Расходов на защиту причинения ущеров. фецеральных стандартов оценки, стандартов в правид оценочной деятельносты, установненных каморегулируемой организацией оценциков, членом которой вилиже Страховитель на момент исния требог

ведении дел в судебных органих, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвожатов, которые Страховым случаем также налистем возиненновение у Страхователя расхолов на эшиту при

 были попесены в результате предъявления имущественных претензий.
 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распростравнется на страховые случан, притимисцине в результате действий (бездействий) Страхователя, вменших место в течение Первода. страхонания или Регроактивного периода

10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. В сумму страхового возмещения, поддежащито выплате Страховациями при инступлении страховие случая по настоящему Договору, включаются расходы, учальнице в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2.

10.1. По настоящему Договору франциза не установлена.

ширавленнями надискование образом селі ужерамленне ширансяю погламлен оприваленням ауссеве, увиданням в п.1.1. и п.2.1. настоянато Договора, селі ужеромленне пипривосно в пада-робивния электронной почты, по апресам, увищанням в пяблице, кулефонная сияль осуществляется о телефонам, указанным в разделах «Страхователь» и «Страхованик» настоящего Поляса СТРАХОВШИК: СПАО «Изротация»

От Страховишни: Лухиева М.В., нача от 29.12.20222. MHTOCOTPAX A 9839850-707.22

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:



## договор

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

# № 433-707-026370/23 or 01 марта 2023 г.

## 2, CTPANOBILINK:

Tea;:+ 79214888848

1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ПРОФ-ОЦЕНКА" Юридический адрест г. Архангейьск, наб. Северной Даниы, д. 68, оф. пом. 4 ИНН: 2901192870

I. CTPANOBATEJIb: г. Архангельск, Россия

## ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ

Филиал СПАО "Ингосстрах" и Архангельской области 2.1. Страховое публичное акцион Пицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Ten.: 88182205870, 88182651093, 88182651919 163000 г.Архангельск, пр-кт Иовгородский, д.93 ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ерное общество «Ингосстрах» astrokhun.ingos.ru

ФРАНШИЗА): ответственности, 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ

4.1. Страховая сумми (лимит ответственности) по настоящему Договору по наждому страховому страховой премии в порядке, предусмотренном писте 3.2. Настоящий. Детенор покрывает требоннами. выступившим страховам случаям в течение срока действки настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исколой дивности (3 года), уставищенного законодительством Российской Федерации для дого олоров страховния ответствен заявленные Страхова

страхования. Ослага страховой премии производи выставленным счетом в срок по «30» марта 2023 г. 5.1. Страхован премин устанавливается и размере 6 300,00 (циееть тысяч триста рублей) за период страхованию. Отната страховой премии произведител единовременным платежом в соответствии с -- страховая срама спимит ответственности) по настоящему Договору по возмещенно расхолев из защиту (в соответствия с п.8.2. настоящего Договора) устанивливается в размере 100 000,00 (сто случно устанавлинается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Доголору г гысяч рублей). шиза по настоящему Договору не устанавлив

претензии), ставшие следствием непредиомеренных опибок и упущении, допущенных страх (оценцияльни, заключившими со Страховителем трудовой договор) после «16» марта 2011 г.; 6.1. Страховых защити по настоящему Договору распространиется пи требования (вмущественные претензина), стащине следствием непредизмеренных опибов и упущений, допущениях Страховителем

либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРНОД:

 УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заспочет и действует в состпетствия с Правилами страхования
отпотственности оценняющего от 06.05.2019 г. (давес – Правила страхования). Перечесленные в
настоящем приста Правила страховании принагаются к настоящему Договору в якляются сто
неотъемленой частью. Подписывая настоящий Договор. Страхователь подтверждиет, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных

## 8. OFFEKT CIPANOBAHHЯ:

парущение договора на проведение оценал и (или) в результате нарушения Страхователем (оценцивами, заключивлими со Страхователем трудовой договор) преблазнай к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федеральных стандартов оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценов, никах (порметивных правовых актов Российской Федерации в общестя оценочной деятельности, стандартов и 8.1. Объектом страмования янляются не протиноречание зако юмущественные питересы Страхователь, связанные с его риском гражданоской ответственности по обязательствам, волинкающим вслежение причинения убъетков Выголоприобретателям (Третьим іринілі оценочной деятельности. шидем), видеочая причинение вреда имуществу, при осуществлении виденечной деятельности, зательству Российской Федерации

Федерации имущественные интересы Страхователь, сакоанные Страховиником расходов Страховатеся на его шаниту при ведении Объектом страхования также вызнотия не протвиеречание законодательству Российской с несением согласованных

Страховшик

Страхователь

5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в т.5.1. настоящего Договора как лита страховой премии, настоящий Договор считается не иступниции в силу и не влечет какак- 3.1. € «16» марта 2023 г. по «15» марта 2024 г., обе даты иключительно, при условии општы чием Страховщику по

органиях, выпочан расходы на оплиту услуг экспертов и адволатов, которые Страховитель понес в результите предъявления ему имущественных претилий, свизанных с осуществленном оценочной

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является вознакновение обязавности Страхователи возместить убытки причиненные выущественным интересам Третых лиц включая вред, причиненный вкуществу. Третых лиц в результите непредвимеренных опибож, укущений, допущенных Страховителем (оценциками, заключившими со Страховителем грудовой договор) и которые в том числе привени и нирушению договора на проведение опенки, при осуществлении оценочной диятельности. 9.2. Страховой случай считается наступнящом при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4.

предъявления к Страхователю выущественной претентии о поэмещении убытков, причиненных интересам Третам; или При этом под предъявлением внущественной претензии полимется нак предъявление Третам; или При этом под предъявлением внущественной претензии попиомется плетензи предъявление Третам; или Третам претензии предъявление Страховителя о том, что возмещения убытков или вохового заявления, так и увелюмление Страховителя о том, что возмещенных регизирателя о том, что непредъявлением страховителя о том, что непредъявлением страхователя о том непредъявлением страхователя от том непредът непредъявлением страхователя от том непредъявлением страхователя от том непредъявлением страхователя от том непредъявлением стра примат страховития и в настоящем Договоре.
 примат страховито и трахового случая по настоящему Договору признается момент
 д. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент

договор) привели к причинению убытков водицественным интересли Трстых лид. 9.4. Страховым случаем также выдистем вознишновение у Страховители расходов на защисту при ведения дел в судебных органих, видючия расходы, на оплату услуг экспертов и адвожатов, которые были понесены в результите предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11. CTPAXOBOE

возмещение:

11.1. В сумму страхового возмещения, поллежащего выплате Страховщивом при наступлении случия по пастанцему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2.

(оценциками, заключившими со Страховителем трудовой договор) оценочной деятельности 10.1. Третьями лицами по настоящему Договору явлиюмся: 10.1.1. Заказчив, заключивший докумор на проведение оценки со Страхователем: 10.1.2. Иныс третьи лица, которым могут быти, причинены убытки при осуществлении Страхователем 10.1.2. Иныс треты лица, которым могут быти, причинена убытки при осуществление Страхователем 10.1.2. Иныс треты.

были произведены Сурахователем во неполнение письменных указаний Сураховалиса или с убытки в соответствии с заявленной коущественной претензией вноследствия не изступнал 11.3. Предельный размер страмовой выплиты по настоящему договору не может превышать размер письменного согласия, и даже в случие, если обизанность. Страхователя визместить причи

страховой сумма по канскому страховому случню, установленный по настоящему Договору. 11.4. Форма выплатка страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

13, ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Все изменения в условия вастоящего Договора в период его действия могут въсситься по соглащению сторон на основании инсоменного заявления Страховителя путем оформления пополнительных соглашений к Договору, которые после их полнисния становятся нестъемлемой. кадастровой стоимости.

Страховятеля возместить убытки, причиненные Третьим лицам выпедствые осуществления Страховятелем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правыл страхования.
 12.2. Также по выстоящему Договору не признастся страховым Страхователя возместить убытки, причиненные Третыми.

эвсиие обязанности

и почтовая связь, а также эдектроници почта. Контактивые 13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страхо частью Договора. данные Страховителя и Страховиния шика являются телефонная

уменин и п.1.1. и п.2.1, настоящего Договора. 13.3. Страховацијоскобождается от вытеаты страховато возмещения, если страховоб случай наступна вспедствие прубинения вреда, о факте которого было минестно Страховатесно до даты закличения

14. ПОДПИСИ СТОРОН

000 "ПРОФ-ОЦЕНКА"

Аншуков Дмигрий Влицомировач теперабавый директор, действующий От Страхователя: ии основании Устава

> CHAO white occupancy СТРАХОВЩИК:

Кругаях Николай Айде выправле инсект область, действующий на остояний Жока 23.12.2022 г. филиппа в Архантель 39801565-5172

Hen Openmar E.H., rep. 88182205870, 88182651093, 88182651019