



**ООО «Оценочная компания
«Открытие»**

Адрес: 400005 г. Волгоград, ул. 7-ой
Гвардейской Дивизии, д. 2, оф. 236

Телефон: 8 988-970-70-70
e-mail: oko-volgograd@yandex.ru

Отчет № 59/19

**об оценке рыночной стоимости
15 земельных участков, расположенных
по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар,
пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная
согласно представленному перечню**

**Заказчик: Онищик Николай Николаевич, в лице финансового
управляющего Зворыкиной Яны Юрьевны**

Дата оценки 04 декабря 2019 года

Дата составления отчета: 06 декабря 2019 года

Волгоград, 2019



ИНН 3444195082 КПП 344301001

ОГРН 1123444004738

Р/с 40702810700000000852 в Волгоградском

филиале АКБ «ИРС» (АО)

К/с 30101810400000000813

БИК 041806813

**Финансовому управляющему
Я.Ю. Зворыкиной**

Уважаемая Яна Юрьевна!

На основании договора №56/19 от 03 декабря 2019г. была произведена оценка рыночной стоимости 15 земельных участков, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная согласно представленному перечню.

Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости земельных участков для реализации в процедуре банкротства. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации об объекте, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Рыночная стоимость объектов оценки определена по состоянию на 04 декабря 2019 г. Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции), нормами Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, №298, №299, ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании всей предоставленной Заказчиком и проанализированной нами информации, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 04 декабря 2019 года составляет:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м | 14 479 000 рублей |
| 2. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м | 464 000 рублей |
| 3. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м | 511 000 рублей |
| 4. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м | 501 000 рублей |
| 5. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м | 492 000 рублей |
| 6. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м | 512 000 рублей |
| 7. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м | 4 239 000 рублей |
| 8. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м | 684 000 рублей |

9. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м	644 000 рублей
10. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м	376 000 рублей
11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м	473 000 рублей
12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м	464 000 рублей
13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м	453 000 рублей
14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м	612 000 рублей
15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м	814 000 рублей

НДС не облагается, в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОКО»



Е.М. Ечка

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	17
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
10.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
10.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	40
11.1 ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
11.1.1 Выбор подходов и методов оценки.....	42
11.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	43
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	57
11.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	59
12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	60
13. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	61
13.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
13.2 СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	62
Источники информации.....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	69
Копии полисов страхования ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	69
Копия свидетельства оценщика о членстве в саморегулируемой организации оценщиков....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	75
Фототаблица Земельные участки, расположенные по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4	76
Копии документов, представленных Заказчиком.....	76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:	Договор на проведение оценки №56/19 от 03 декабря 2019 г
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки:	1. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 38817,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 2. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1068,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 3. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1177,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 4. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1154,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 5. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1134,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 6. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1179,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 7. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 11364,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 8. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1609,00 кв.м.,

	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 9. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1483,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 10. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 866,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1089,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1068,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1044,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1410,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1916,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная
Правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы:	- Выписка из ЕГРН №50-00-4001/5006/2018-0408 от 12 ноября 2018г.
Правообладатель (собственник):	Онищик Николай Николаевич

Целевое назначение (категория земель):	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование земельного участка:</i> 1. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м 2. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м 3. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м 4. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м 5. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м 6. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м 7. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м 8. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м 9. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м 10. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м 11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м 12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м 13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м 14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м 15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м	- Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками - Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
Результат оценки, определяющий стоимость объекта оценки	
<i>Результат оценки объекта оценки, полученный при применении:</i> — затратного подхода — доходного подхода — сравнительного подхода: 1. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м 2. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м 3. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м 4. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м 5. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м 6. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м 7. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м 8. Земельный участок, кадастровый номер	- не применялся - не применялся - 14 479 000 руб. - 464 000 руб. - 511 000 руб. - 501 000 руб. - 492 000 руб. - 512 000 руб. - 4 239 000 руб. - 684 000 руб.

11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м	
9. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м	- 644 000 руб.
10. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м	- 376 000 руб.
11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м	- 473 000 руб.
12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м	- 464 000 руб.
13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м	- 453 000 руб.
14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м	- 612 000 руб.
15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м	- 814 000 руб.
Итоговая (согласования) рыночная стоимость объекта оценки:	
1. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м	- 14 479 000 руб.
2. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м	- 464 000 руб.
3. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м	- 511 000 руб.
4. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м	- 501 000 руб.
5. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м	- 492 000 руб.
6. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м	- 512 000 руб.
7. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м	- 4 239 000 руб.
8. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м	- 684 000 руб.
9. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м	- 644 000 руб.
10. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м	- 376 000 руб.
11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м	- 473 000 руб.
12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м	- 464 000 руб.
13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м	- 453 000 руб.
14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м	- 612 000 руб.
15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м	- 814 000 руб.

<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	- Использовать для собственных целей Заказчика проведения оценки только в соответствии с предполагаемым использованием. - Использование для каких-либо иных целей, без письменного на то согласия Исполнителя, не предусмотрено.
--	--

[illegible]

	разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 866,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1089,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1068,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1044,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1410,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная 15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, площадь – 1916,00 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная
<i>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</i>	Собственность Ограничения (обременения) права: - по состоянию на дату оценки: арест, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; - по состоянию на дату составления отчета: арест, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится без учета каких-либо ограничений (обременений) права
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<i>Задача (предполагаемое использование результатов оценки и любые связанные с этим ограничения):</i>	Для реализации в процедуре банкротства Приведение суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость, не требуется. Использование Отчета об оценке для иных целей не допускается
<i>Вид определяемой стоимости:</i>	Рыночная стоимость
<i>Балансовая стоимость:</i>	Нет данных
<i>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости Объектов оценки):</i>	04 декабря 2019 г.
<i>Сроки проведения оценки:</i>	5 рабочих дней
<i>Дата проведения осмотра:</i>	04 декабря 2019г.
<i>Допущения и ограничения, на</i>	Оценка производится на основании данных, предоставленных

которых должна основываться оценка	заказчиком Информация, предоставленная заказчиком и определяющая качественные и количественные характеристики объекта оценки, считается достоверной.
Перечень Документов, предоставляемых Оценщикам Заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки	- Выписка из ЕГРН №50-00-4001/5006/2018-0408 от 12 ноября 2018г.
Требования к проведению оценки и составлению Отчета об оценке:	Оценка должна быть проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями: – Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции) – Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1-3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№297-299. – Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. – Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом НП оценщиков «ЭС», протокол №24/2017 от 06 апреля 2017г. – «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002г.
Требования к представлению итоговой стоимости объекта оценки (в соответствии п.30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»):	Стоимость объектов оценки должна быть указана без установления возможных границ интервала, в котором она может находиться
Требования к предоставлению результата оценки (Отчета об оценке):	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная Федеральными стандартами оценки	Отсутствует

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Фамилия, имя, отчество	Онищик Николай Николаевич, в лице финансового управляющего Зворыкиной Яны Юрьевны
Реквизиты финансового управляющего	ИНН 290222616611, номер в реестре арбитражных управляющих 16465
Сведения о членстве финансового управляющего в СРО	Член Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ОГРН 1027701018730, ИНН 7701317591, адрес: 119121, г. Москва, 2-й Неопалимовский переулок, дом 7, п. 1)
Основания деятельности финансового управляющего	Решение Арбитражного суда республики Коми по делу № А29-7075/2018 от 11 февраля 2019г.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Юридическое лицо, с которым оценщик трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Открытие»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1123444004738 от 20.06.2012
Место нахождения	400005, г. Волгоград, ул. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, оф.236
Юридический адрес	400137, г. Волгоград, ул. Константина Симонова, 40-81
Сведения о страховом полисе	Полис №4191R/776/00038/9 выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия с 07 ноября 2019 г. по 06 ноября 2020 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом Заказчика
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки
- Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора об оценке объекта оценки.
- Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Оценщик	
Маркин Максим Александрович	• Диплом ВСА 0428786 , выданный Волгоградской государственной сельскохозяйственной академией, регистрационный №47021 от 20.06.2007г., квалификация — инженер по специальности «Землеустройство» • Диплом о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности Д.ДПО №000078 выдан 12 ноября 2013г. Волгоградским государственным техническим университетом (ВолГТУ) • Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (сокращенное наименование Ассоциация «СРОО «Экспертный совет») Адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Тел.: 8-800-200-2950. Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «СРОО «Экспертный совет» под рег. №1579. Дата регистрации в реестре 06.02.2015г. • Гражданская ответственность специалиста-оценщика застрахована в СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Договор обязательного страхования ответственности оценщика №922/382542111/187 от 23 мая 2018г. Срок действия: с 01.06.2018г. по 31.05.2020г. Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/1382542111/187. Страховая сумма 300 тыс. руб. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №009541-1 от 12 апреля 2018г. Срок действия до 12 апреля 2021г. • 400005 г. Волгоград, ул. 7-ой Гвардейской Дивизии, 2, оф.236, тел. 89889707070, e-mail: oko-volgograd@yandex.ru • Стаж работы с 2014г.
Сторонние организации и специалисты к выполнению данной работы не привлекались	

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Использование результатов оценки и отчета об оценке возможно только для целей, указанных в задании на оценку. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

2. Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, оценка производится условно свободных земельных участков, т.е. оцениваемые участки свободны от каких-либо объектов капитального строительства и сетей инженерных коммуникаций в том числе.

3. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

4. Оценщик не принимает на себя ответственности за правовое описание объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов вещных прав, достоверность которого определяется со слов Заказчика. В оценке оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.

5. Информация о составе, качественных и количественных характеристиках объектов оценки была получена от Заказчика. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

6. Оценщик не проводил полномасштабную экологическую или иную экспертизу объектов оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком.

7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, схемы и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы, если таковые имеются, включены в Отчет исключительно для того, чтобы пользователи Отчета получили более полное представление об объектах оценки. Границы земельных участков указаны с точностью, позволяющей пользователям Отчета определить ориентировочное местоположение объектов оценки. Погрешности в отображении границ земельных участков не должны рассматриваться как недостатки исследования Оценщиком объектов оценки или недостоверность их описания.

8. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, ограничений (обременений), а так же экологического загрязнения оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика (его работников) в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчёта.

9. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором оказания услуг по оценке имущества. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

11. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату определения стоимости (дату проведения оценки) объекта оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических или других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части рыночной стоимости объектов оценки, с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Исполнитель и Оценщик несут ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ, по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектами оценки, Исполнитель и Оценщик ответственности не несут.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор и обработка данных, относящихся к объекту оценки и их анализ:
 - правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, сведений об обременении объекта оценки;
 - информации, устанавливающей количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также другой информации, связанной с объектом оценки;
 - информации об эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
3. Анализ наиболее эффективного использования.
4. Анализ политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе.
5. Определение и анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
7. Оценка имущества сравнительным подходом и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Проверка полученного результата.
9. Составление и передача заказчику Отчета об оценке.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ, с использованием следующих стандартов:

1) Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299. Настоящий федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2) Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298. Настоящий федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

3) Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

4) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.

6) Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «СРОО «Экспертный совет», протокол №24/2017 от 06 апреля 2017г. Положения данных стандартов являются обязательными к применению членами саморегулируемой организации при осуществлении оценочной деятельности, в части не противоречащих требованиям Федерального закона об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки.

8. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки, платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Недвижимое имущество (недвижимость) - относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Недвижимым имуществом признается также предприятие в целом как имущественный комплекс.

Земельный участок (ЗУ) - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать имущество в залог.

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

Приобретение (установление) прав на земельный участок - влечет за собой одновременное приобретение юридическим или физическим лицом прав на наземное и подземное пространство земельного участка. Конкретные ограничения по высоте и глубине определяются уполномоченным органом в каждом конкретном случае на основе действующего законодательства.

Рыночная стоимость - «это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других). В соответствии с

гражданским и земельным законодательством государственной регистрации подлежат следующие ограничения (обременения) прав на земельные участки:

- ипотека земельного участка, возникающая на основании договора и в силу закона (ст. 11 Федерального закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости));
- доверительное управление земельным участком (ст. 1017 ГК РФ); - рента (ст. 586 ГК РФ);
- аресты и запрещения на заключение сделок (ст. 1, 28 Закона о государственной регистрации прав);
- права требования, предъявленные в судебном порядке (ст. 28 Закона о государственной регистрации прав);
- решения об изъятии земельного участка (п. 4 ст. 279 ГК РФ); - публичные сервитуты (ст. 23 ЗК РФ);
- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах (ст. 56 ЗК РФ);
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных (ст. 56 ЗК РФ);
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности (ст. 56 ЗК РФ);
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ и ГК РФ, иными федеральными законами. Перечисленные ст. 56 ЗК РФ ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решениями суда бессрочно или на определенный срок. Такие ограничения могут быть обжалованы лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке. Ограничения следуют за вещью, а потому при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу ограничения сохраняются.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, строение, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Объект оценки – к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия).
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), *объектами оценки могут* выступать объекты недвижимости: застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, части земельных

участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе и по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, доли в праве на объект недвижимости.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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.

Процедура оценки имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. Размер земельного участка — характеризуется физической и геодезической площадями.

База оценки имущества — вид стоимости, цель и методы оценки имущества, в совокупности которых реализуется содержание оценочной деятельности.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты — при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил

природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов. Различают несколько типов износа.

- Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств.
- Моральное (функциональное) устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка.
- Внешнее устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

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

Объект-аналог — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объекта, которые главным образом формируют цены на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичным объектом, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта аналога к объекту оценки».

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Итоговая величина стоимости — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки приведено в таблице на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также иных публично доступных сведений и информации, в т.ч. сведений Единого государственного реестра недвижимости и Публичной кадастровой карты (pkk5.gosreestr.ru).

Таблица. Характеристики объектов оценки (оцениваемых земельных участков)

	Оцениваемый земельный участок №1	Оцениваемый земельный участок №2	Оцениваемый земельный участок №3	Оцениваемый земельный участок №4	Оцениваемый земельный участок №5
Характеристики местоположения					
Местоположение:	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)
Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности и ближайшем окружении:	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки
Транспортная доступность до участка:	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)
Экологическое состояние в районе расположения земельного участка	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное
Источники загрязнения окружающей среды:	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая характеристика района расположения:	Окраины	Окраины	Окраины	Окраины	Окраины

	Оцениваемый земельный участок №1	Оцениваемый земельный участок №2	Оцениваемый земельный участок №3	Оцениваемый земельный участок №4	Оцениваемый земельный участок №5
Характеристики земельных участков					
Кадастровый номер земельного участка	11:05:0401002:308	11:05:0401002:91	11:05:0401002:80	11:05:0401002:78	11:05:0401002:121
Площадь земельного участка	38817,00 кв.м	1068,00 кв.м	1177,00 кв.м	1154,00 кв.м	1134,00 кв.м
Адрес местоположения:	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная
Целевое назначение (категория земель)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
Правообладатель:	Онищик Николай Николаевич				
Вид права:	Собственность				
Правоустанавливающий документ на земельный участок	Выписка из ЕГРН №50-00-4001/5006/2018-0408 от 12 ноября 2018г.				
Наличие строений на земельном участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие инженерных сетей (коммуникации) на участке	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка

Таблица. Характеристики объектов оценки (оцениваемых земельных участков) Продолжение

	Оцениваемый земельный участок №6	Оцениваемый земельный участок №7	Оцениваемый земельный участок №8	Оцениваемый земельный участок №9	Оцениваемый земельный участок №10
Характеристики местоположения					
<i>Местоположение:</i>	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)
<i>Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности и ближайшем окружении:</i>	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки
<i>Транспортная доступность до участка:</i>	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)
<i>Экологическое состояние в районе расположения земельного участка</i>	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное
<i>Источники загрязнения окружающей среды:</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Общая характеристика района расположения:</i>	Окраины	Окраины	Окраины	Окраины	Окраины
Характеристики земельных участков					
<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	11:05:0401002:129	11:05:0401002:255	11:05:0401002:97	11:05:0401002:81	11:05:0401002:98

	Оцениваемый земельный участок №6	Оцениваемый земельный участок №7	Оцениваемый земельный участок №8	Оцениваемый земельный участок №9	Оцениваемый земельный участок №10
Площадь земельного участка	1179,00 кв.м	11364,00 кв.м	1609,00 кв.м	1483,00 кв.м	866,00 кв.м
Адрес местоположения:	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная
Целевое назначение (категория земель)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
Правообладатель:	Онищик Николай Николаевич				
Вид права:	Собственность				
Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ на земельный участок	Выписка из ЕГРН №50-00-4001/5006/2018-0408 от 12 ноября 2018г.				
Наличие строений на земельном участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие инженерных сетей (коммуникации) на участке	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка

Таблица. Характеристики объектов оценки (оцениваемых земельных участков) Окончание

	Оцениваемый земельный участок №11	Оцениваемый земельный участок №12	Оцениваемый земельный участок №13	Оцениваемый земельный участок №14	Оцениваемый земельный участок №15
Характеристики местоположения					
<i>Местоположение:</i>	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)	Участок расположен в северо-восточной части городского округа г.Сыктывкар в пгт Краснозатонский на берегу затона Вильты (приблизительно в 100м от уреза воды)
<i>Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности и ближайшем окружении:</i>	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки	Массив индивидуальной жилой застройки
<i>Транспортная доступность до участка:</i>	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)	Индивидуальный автотранспорт, автобусы маршрута №№23, 23д (приблизительно в 300м от участка)
<i>Экологическое состояние в районе расположения земельного участка</i>	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное	Благоприятное
<i>Источники загрязнения окружающей среды:</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Общая характеристика района расположения:</i>	Окраины	Окраины	Окраины	Окраины	Окраины
Характеристики земельных участков					
<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	11:05:0401002:84	11:05:0401002:102	11:05:0401002:120	11:05:0401002:82	11:05:0401002:263
<i>Площадь земельного участка</i>	1089,00 кв.м	1068,00 кв.м	1044,00 кв.м	1410,00 кв.м	1916,00 кв.м

	Оцениваемый земельный участок №11	Оцениваемый земельный участок №12	Оцениваемый земельный участок №13	Оцениваемый земельный участок №14	Оцениваемый земельный участок №15
Адрес местоположения:	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная	Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Корабельная
Целевое назначение (категория земель)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
Правообладатель:	Онищик Николай Николаевич				
Вид права:	Собственность				
Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ на земельный участок	Выписка из ЕГРН №50-00-4001/5006/2018-0408 от 12 ноября 2018г.				
Наличие строений на земельном участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие инженерных сетей (коммуникации) на участке	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка	Все сети по границе участка

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия возможных рассматриваемых вариантов использования объекта по следующему алгоритму:

1. рассматриваются все юридически возможные варианты использования объекта оценки;
2. проверка каждого из юридически законных вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
3. проверка каждого из юридически законных и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
4. выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную рыночную стоимость объекта оценки;
5. формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Применительно к земельному участку, отбор юридически законных вариантов использования объекта оценки должен определяться на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости, либо иных доступных Оценщику правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов.

Рассмотрим основные факторы отбора варианта наиболее эффективного использования.

Законодательно разрешенное использование – соответствующее всем юридическим нормам, включая распоряжение о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения и т.д.

а) Законодательно разрешенное использование.

Оцениваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования «Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками». С учетом положений статьи 7 Земельного кодекса РФ помимо индивидуального жилищного строительства, в границах данных земельных участков возможно размещение объектов коммерческого (непроизводственного) назначения.

б) Физически возможное использование.

Использование земельных участков в соответствии с законодательно разрешенными вариантами, по мнению Оценщика, не имеет физических ограничений.

в) Варианты использования, приносящие доход.

В соответствии со сложившейся рыночной конъюнктурой, расположением оцениваемых земельных участков в массиве индивидуальной жилой застройки на удалении от торговых коридоров, по мнению Оценщика экономически обоснованным будет являться только использование земельных участков для целей ИЖС.

г) Варианты использования, приносящие максимальный доход.

Так как рынок вариант законодательно разрешенный, физически осуществимый и финансово эффективный вариант использования земельных участков является единственным, то анализ максимальной доходности не производился.

Вывод и предположение.

Таким образом, учитывая цель и предполагаемое использование результата оценки в качестве единственного варианта использования объектов оценки принято назначение (с учетом сложившейся сегментации рынка) – **земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.**

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

10.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Республика Коми - субъект Российской Федерации, республика (государство) в её составе. Входит в Северо-Западный федеральный округ, является частью Северного экономического района. Столица - город Сыктывкар.

Образована 22 августа 1921 года как Автономная область Коми (Зырян), в 1936 году преобразованная в республику.

Республика расположена на северо-востоке Европейской части Российской Федерации, в пределах Печорской и Мезенско-Вычегодской низменностей, Среднего и Южного Тимана, западных склонов Уральских гор (Северный, Приполярный и Полярный Урал).

Территория республики простирается от Северных Увалов на юге до Пай-Хоя на северо-востоке (между 59°12' и 68°25' северной широты), от Пинего-Мезенского междуречья на западе до водораздела бассейнов рек Печоры и Оби, проходящего по Уральскому хребту на востоке (между 45°25' и 66°10' восточной долготы).

Граничит с Тюменской областью (а именно с входящими в её состав Ямало-Ненецким автономным округом (северо-восток, восток), Ханты-Мансийским автономным округом (юго-восток, юг)), Свердловской областью (юг), Пермским краем (юг), Кировской областью (юг, юго-запад, запад), Архангельской областью (включая Ненецкий автономный округ; северо-запад, север, северо-восток).

Сыктывкар - город (с 1780 г.) республиканского значения, столица Республики Коми в России. Образует городской округ «Сыктывкар».

В Сыктывкаре находятся региональные органы государственной власти Республики Коми, территориальные структуры федеральных органов власти, штаб-квартиры региональных коммерческих организаций и общественных объединений.

Город расположен на левом берегу реки Сысолы.

В городе работает международный аэропорт, железнодорожный вокзал, автовокзал.

В 2012 году город занял 129-е место (из 165) в рейтинге привлекательности городской среды проживания (обитания) с индексом 26,91[5]. В 2013 году — 128-е место с индексом 27,55.

Город расположен в юго-западной части Республики Коми на левом берегу реки Сысолы в месте её впадения в Вычегду, в 1003 км к северо-востоку от Москвы (1331 км по автодорогам).

Граничит с Сыктывдинским и Корткеросским районами.

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

Экономическая ситуация в январе-сентябре 2019 г. характеризовалась увеличением объемов промышленного производства, оборота розничной торговли. Вместе с тем отмечалось снижение объемов инвестиций в основной капитал (за январь-июнь 2019 г.), строительных работ, ввода в действие жилья, платных услуг населению.

В социальной сфере наблюдалось увеличение среднемесячной номинальной заработной платы, снижение реальной заработной платы, увеличение объема просроченной

задолженности по заработной плате, снижение численности официально зарегистрированных безработных.

Основные итоги в сфере государственных финансов: увеличение поступлений налоговых платежей, исполнение консолидированного бюджета Республики Коми с профицитом, снижение государственного долга Республики Коми.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за 9 месяцев 2019 года составил 103,4 % к уровню аналогичного периода прошлого года (за 9 месяцев 2018 года – 99,5 %). Отмечается увеличение объемов добычи угля, сырой нефти и природного газа, прочих полезных ископаемых, производства пищевых продуктов, продукции деревообработки, нефтепродуктов, мебели, работ по ремонту машин и оборудования. Вместе с тем, отмечается снижение добычи металлических руд, производства напитков, текстильных изделий, одежды, кожи, изделий из кожи, бумаги и бумажных изделий, химических веществ и химических продуктов, резиновых и пластмассовых изделий, прочей неметаллической минеральной продукции, электрического оборудования, а также в обеспечении электроэнергией, газом и паром, водоснабжении.

В структуре промышленного производства по видам экономической деятельности наибольший удельный вес занимает добыча полезных ископаемых – 61,8 % от суммарного объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, в том числе добыча сырой нефти и природного газа – 49,3 %. Значительную долю занимают также такие виды деятельности, как производство бумаги и бумажных изделий – 9 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 6,2 %, обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели – 4,5 %.

Инвестиции

По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми, в первом полугодии 2019 года инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования составили 51,1 млрд рублей, что на 8,3 % меньше (в сопоставимых ценах), чем в январе-июне 2018 г.

В структуре инвестиций в основной капитал (без учета субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по видам экономической деятельности наибольший удельный вес в первом полугодии 2019 года занимали вложения в добычу сырой нефти и природного газа (45 %), по 10 % – трубопроводный транспорт и обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, 5 % – производство бумаги и бумажных изделий, 4 % – угледобычу, 2 % – строительство.

Строительство

В январе-сентябре 2019 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 23,9 млрд рублей, или 76,1 % в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2018 г.

Определяющим значением для строительной отрасли республики является реализация инвестиционных проектов по строительству газопроводов и объектов нефтеперерабатывающего и нефтедобывающего комплексов, поэтому на снижение показателя повлияло сокращение объемов строительства в нефтегазовой отрасли.

Уменьшение значения показателя обусловлено также снижением доходности инвестиций в строительстве на территории Республики Коми, в результате чего данная отрасль стала малопривлекательной для бизнеса, и, как следствие, произошло замедление темпов строительства, перенос сроков сдачи объектов, сокращение количества вновь начатых строек, сокращение общего объема заказов на заключение договоров строительного подряда.

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья за 9 месяцев 2019 года составила 113,6 тыс. кв. метров, или на 41,6 % меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. На индивидуальных застройщиков приходился 71 % введенного жилья, или 80,9 тыс. кв. метров. Объемы индивидуального домостроения в целом по республике снизились относительно января-сентября предыдущего года на 11,4 %.

Снижение объемов ввода жилья в январе-сентябре 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 года связано с вводом в 2018 году значительного количества начатых строительством в предыдущие годы многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

На снижение показателя также повлиял переход строительной отрасли (в сфере долевого строительства) на проектное финансирование жилищного строительства кредитными учреждениями, внесение изменений в законодательство в рамках Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствие крупных подрядных организаций в сфере промышленно-гражданского строительства на территории Республики Коми.

Обеспеченность населения жилой площадью на начало 2019 года составила 28,6 кв. м общей площади в расчете на одного жителя (показатель годовой).

Потребительский рынок

В январе-сентябре 2019 г. оборот розничной торговли составил 118,6 млрд рублей, или 100,2 % к уровню аналогичного периода прошлого года. Объем реализации пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий по сравнению с девятью месяцами 2018 года снизился на 0,6 %, непродовольственных товаров - вырос на 0,9 %.

В структуре формирования оборота розничной торговли доля организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, в январе-сентябре 2019 г. составила 48 % (в январе-сентябре 2018 г. – 46 %), доля субъектов среднего предпринимательства – 2 % (3 %), индивидуальных предпринимателей – 19 % (19 %), малых предприятий, включая микропредприятия, – 31 % (32 %).

Объем платных услуг, оказанных населению в январе-сентябре 2019 г., в сопоставимых ценах сократился относительно аналогичного периода 2018 года на 2,7 % и составил 39,5 млрд рублей. Динамика большинства видов услуг была отрицательной. Наиболее заметно (более чем на 10 %) сократились объемы предоставления услуг системы образования и учреждений культуры, а также ветеринарных услуг. По коммунальным, юридическим и телекоммуникационным услугам наблюдался незначительный прирост (на 0,3-0,8 %).

В структуре объема платных услуг населению преобладали телекоммуникационные, бытовые, жилищно-коммунальные и транс-портные услуги (в совокупности 77,6 % от общего объема).

В целом тарифы на услуги в сентябре 2019 г. увеличились на 5,5 % к декабрю 2018 г., в том числе тарифы на жилищно-коммунальные услуги увеличились на 7,5 %, бытовые услуги – на 2,4 %, услуги связи – на 5,2 %, услуги пассажирского транспорта – на 5,4 %.

Сельское хозяйство

В январе-сентябре 2019 г. в хозяйствах всех категорий увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,2 % к уровню аналогичного периода 2018 года (в сельхозорганизациях – на 2,2 %), молока – на 2,2 % (на 4,6 %), производство яиц снизилось на 9,4 % (на 9,3 %).

В связи с неблагоприятными погодными условиями отмечено снижение валового сбора картофеля (74,5 % к уровню 9 месяцев 2018 года) и овощей (86,0 %).

В январе-сентябре 2019 г. сложилась следующая структура производства основной сельскохозяйственной продукции по категориям хозяйств:

скот и птица на убой (в живом весе): сельскохозяйственные организации – 91,5 % к общему объему производства в хозяйствах всех категорий, хозяйства населения и фермерские хозяйства – 8,5 %;

молоко: сельскохозяйственные организации – 69,5 %, хозяйства населения и фермерские хозяйства – 30,5 %;

яйца: сельскохозяйственные организации – 95,4 %, хозяйства населения и фермерские хозяйства – 4,6 %.

Объем реализации продукции сельскохозяйственными организациями в январе-сентябре 2019 г. составил: овощи – 1,8 тыс. тонн (76,4 % к уровню января-сентября 2018 г.), картофель – 0,8 тыс. тонн (больше в 2,9 раза), скот и птица (в живом весе) – 20,5 тыс. тонн (91,6 %), молоко – 28,9 тыс. тонн (104,2 %), яйца – 74,0 млн штук (87,5 %).

Уровень жизни населения

Денежные доходы населения в январе-июне 2019 г., по предварительной оценке, сложились в размере 161,8 млрд рублей и были на 2,3 % больше, чем в январе-июне 2018 г. Реальные денежные доходы (скорректированные на индекс потребительских цен) сократились на 3,8 %, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились на 4,6 %.

Среднедушевой денежный доход за первое полугодие 2019 года в среднем за месяц составил 32,5 тыс. рублей (на 3,7 % больше, чем в январе-июне 2018 г.).

В структуре денежных доходов населения в январе-июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла доля оплаты труда (в январе-июне 2019 г. – 65,9 %, в январе-июне 2018 г. – 65,2 %), доходов от предпринимательской деятельности (соответственно 4,2 % и 4,0 %) при снижении доли социальных выплат (27,0 % и 27,4 %), доходов от собственности (2,8 % и 3,3 %).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-августе 2019 года составила 52554 рубля. По сравнению с уровнем января-мая предыдущего года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 5,2 %, в реальном – снизилась на 1,1 %.

В целях повышения уровня доходов и социальной защиты населения в республике реализуются меры социальной поддержки, установленные федеральным и республиканским законодательством. Предоставляется государственная социальная помощь ветеранам, семьям с детьми, малоимущим семьям, другим социально

незащищенным категориям населения. В январе-сентябре 2019 г. более 260 тыс. человек, или каждый третий житель республики, получали различные виды социальных выплат в системе социальной защиты населения; объем израсходованных средств за январь-сентябрь 2019 г. составил 5,5 млрд рублей.

Труд и занятость

По данным Министерства труда, занятости и социальной защиты Республики Коми, уровень зарегистрированной безработицы (к численности рабочей силы в возрасте 15 лет и старше) на 1 октября 2019 г. составил 1,3 % (на 1 октября 2018 г. – 1,4 %). Зарегистрировано безработных 5,8 тыс. человек, что на 5,0 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года.

На региональном рынке труда республики сохраняются качественные диспропорции и неудовлетворенный спрос работодателей на высококвалифицированную рабочую силу, а также дифференциация локальных рынков труда по условиям обеспечения занятостью.

Структура предлагаемых вакансий не всегда соответствует профессионально-квалификационному составу граждан, обратившихся в органы государственной службы занятости за содействием в поиске подходящей работы.

К концу сентября 2019 г. в структуре заявленных в службу занятости вакансий потребность в специалистах высшего уровня квалификации составляла 16,5 % от всех заявленных вакансий (из них около 36,3 % – специалисты в области здравоохранения), в специалистах среднего уровня квалификации – 13,3 % (из них около половины вакансий – средний медицинский персонал здравоохранения).

Потребность в квалифицированных рабочих промышленности, строительства и транспорта составила 19,6 % от всех заявленных вакансий. Операторы производственных установок и машин, сборщики и водители составили 19,9 % от заявленной потребности, работники сферы обслуживания и торговли, охраны граждан и собственности – 13,4 %.

Сохраняются риски социального и экономического характера, связанные с принятием решения Советом директоров о ликвидации градообразующего предприятия АО «Интауголь» в г. Инта.

Органами службы занятости населения республики организована работа по информированию высвобождающихся сотрудников АО «Интауголь» о вакансиях и вариантах трудоустройства, в том числе вахтовым методом. Каждому работнику будет оказано содействие в поиске подходящей работы, подготовке резюме, возможности профессионального обучения, самозанятости, проведении гарантированных собеседований с работодателями, в том числе посредством видеосвязи.

Выводы:

Наблюдается разнонаправленная динамика развития преимущественно с ограниченным ростом ряда отраслей и некоторым снижением других.

В целом, макроэкономическая ситуация в первом полугодии 2019 года характеризуется умеренным ростом.

Однако обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и риски всплеска инфляции.

10.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

1. Земли населенных пунктов – земли в пределах черты населенных пунктов, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Черта населенного пункта – это внешние границы земель города, поселка, сельского населенного пункта, которые отделяют эти земли от земель иных категорий. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, прав землевладения, землепользования и аренды на эти участки.
2. Земли сельскохозяйственного назначения – образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).
4. Земли особо охраняемых территорий – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли, постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим.
5. Земли лесного фонда – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства.
6. Земли водного фонда – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.
7. Земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданским и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Все предложения на земельном рынке можно условно разделить на несколько групп:

1. земельные участки под многоэтажное и индивидуальное жилищное строительство;
2. земельные участки под коммерческую недвижимость, в т.ч. земли промышленности;
3. земельные участки под ведение сельскохозяйственного производства;
4. земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества;

Целью приобретения земельных участков являются возведение на участке строений с последующей их эксплуатацией для собственных нужд (бизнес задач) или перепродажа (сдача в аренду) возведенной недвижимости (вид бизнеса - девелопмент).

Приобретаются земельные участки, с имеющимся различным правовым статусом. Понятие «права на землю» подразумевает совокупность прав, возникающих в рамках земельных правоотношений.

Все виды прав на объекты земельно-имущественных отношений условно можно разделить на вещные и обязательственные, то есть на права непосредственно на эти объекты и права, связанные с оборотом этих объектов.

Основные виды вещных прав следующие:

1. право собственности;
2. право пожизненного наследуемого владения;
3. право постоянного (бессрочного) пользования;
4. сервитуты;
5. право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
6. право аренды.

Цена на земельные участки формируется под влиянием и воздействием различных ценообразующих факторов:

- Местоположение и все что с ним связано (удаленность, транспортная доступность, престижность и пр.)
- Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав.
- Инфраструктура (возможность и условия подключения к инженерным сетям и т.п., объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- Физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и планировка участка и др.).
- Наличие существующих построек и сооружений на участке, и разрешительных документов на объекты предполагаемого строительства на участке.
- Влияние внешних факторов (окружение и экология).

Объекты оценки в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости относятся к категории земель населенных пунктов с видами разрешенного использования «Строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками». С учетом принятого Оценщиком наиболее эффективного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к сегменту **земельных участков под ИЖС**.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее часто целью приобретения земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» приобретаются физическими лицами для удовлетворения собственных нужд – строительства индивидуального жилого дома.

Для малоэтажного (преимущественно индивидуального) жилищного строительства предлагаются земельные участки площадью не более 15 сот. (1500 кв.м), не более предельно допустимой площади для подобных земельных участков в черте населенного пункта.

Земельные участки под строительство жилья большей площади предлагаются под многоквартирную жилую застройку или в виде массивов – инвестиционных площадок для коттеджных поселков. При этом предполагается, что застройщик самостоятельно выполнит кадастровые работы по разделу массива на отдельные земельные участки в пределах максимально допустимой площади согласно проектной документации.

Преимущественные передаваемые права на земельные участки для индивидуального жилищного строительства – собственность, в особенности при совершении сделок между физическими лицами. В случае предоставления вновь

сформированных земельных участков для индивидуального жилищного строительства из земель государственной неразграниченной собственности публичным собственником (органом местного самоуправления), данные земельные участки предоставляются на праве аренды на срок строительства.

В связи с неопределенностью в оценках дальнейшего развития кризисных явлений в экономике участники рынка недвижимости (в т.ч. земельных участков), приняли выжидательную позицию, поэтому колебаний цен на землю за 2019г. не отмечалось. По состоянию на дату оценки уровень цен на землю сохранялся на уровне 2019г.

Для земельных участков для ИЖС, расположенных в г. Сыктывкаре цены предложений имели диапазон – от 300-400 руб./кв.м до 1000 - 1200 руб./кв.м для отдельных земельных участков.

При этом наблюдается совмещение сегментов рынка земельных участков категории населенных пунктов. Так, например, земельные участки, имеющие вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства также может позиционироваться продавцом и рассматриваться покупателем как коммерческий объект. В данном случае участники рынка предполагают возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка в уведомительном порядке, предусмотренном статьей 7 Земельного кодекса.

Цена на земельные участки формировалась под влиянием и воздействием следующих ценообразующих факторов:

- местоположения и все что с ним связано (район расположения, а также расположение земельного участка относительно красных линий и основных транспортных и пешеходных потоков);
- инфраструктуры (наличие, возможность и условия подключений к инженерным сетям);
- площади земельного участка.

Влияние фактора ценообразующих факторов определено согласно Справочнику оценщика недвижимости. Т.З. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2017. для офисно-торговых объектов (см. приложение к Отчету).

Анализ внешних факторов.

В рамках настоящей оценки внешних факторов, влияющих на стоимость земли и объектов капитального строительства, не выявлено.

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

11.1 ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оценки рыночной стоимости объектов применяются подходы: доходный, сравнительный, затратный.

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

Затратный подход, как самостоятельный подход, не применялся в связи с отсутствием методик, основанных только на затратном подходе.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Для оценки рыночной стоимости земли применяются следующие методы:

- Метод сравнения продаж.
- Метод выделения.
- Метод распределения.
- Метод капитализации дохода.
- Метод остатка.
- Метод предполагаемого использования.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. При выборе метода оценки земельного участка учитываются объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами

оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Рыночная стоимость земельного участка в данном методе определяется как разница между рыночной стоимостью единого объекта недвижимости (оцениваемый земельный участок плюс улучшения) и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок/предложений с объектами недвижимости, аналогичными объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Согласно методу капитализации земельной ренты рыночная стоимость оценивается как капитализированная разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет рыночной стоимости

единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени (при условии наличия достаточного количества информации о рыночных арендных ставках на данном сегменте рынка) и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод основан на дисконтировании доходов и расходов, определенных на основании предполагаемого наиболее эффективного использования земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов и операционных расходов при наиболее эффективном использовании земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

11.1.1 Выбор подходов и методов оценки

Проведя анализ рынка земельных участков под ИЖС в г. Сыктывкаре, Оценщик установил, что сведения по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов отсутствуют в открытом доступе, а также, зачастую, не соответствуют фактическим условиям и результатам осуществления в связи с высокой долей теневых сделок на рынке недвижимости. При отсутствии достоверных сведений по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов, практика оценки допускает применение цен предложения с учетом корректировок на средний уровень уторговывания.

Рынок продажи (предложения) земельных участков под ИЖС в г. Сыктывкаре имеет уровень развития, достаточный для выявления определенных ценообразующих зависимостей на данном сегменте рынка, и сведения о продаже (предложении на продажу) объектов качественного и количественного состава, сопоставимого с оцениваемым, на рынке имелись.

Таким образом, в рамках данной работы применение сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки в целом является целесообразным

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать объекты-аналоги;

б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

г) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р не определяется ни одного метода, относящегося к затратному подходу. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Учитывая отсутствие методик оценки земельных участков затратным подходом, данный подход не применялся.

Также у Оценщика отсутствовала проверяемая и подтверждаемая информация, необходимая для проведения расчетов доходным подходом. В том числе отсутствовала информация на дату оценки о доходности сдаваемых в аренду земельных участков под ИЖС, а также иных условиях, позволяющих рассматривать такие земельные участки в качестве объекта, приносящего доход собственнику. Поэтому построение денежного потока, генерируемого оцениваемыми земельными участками, не представлялось возможным, и Оценщик отказался от применения доходного подхода в настоящей оценке.

Таким образом, проанализировав всю имеющуюся информацию об оцениваемых земельных участках и рынке земель сельскохозяйственного назначения, Оценщиком в данной работе для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов был использован метод сравнения продаж, в рамках сравнительного подхода.

11.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, ВЫБРАННЫМ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Так как информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (Основание: п.8 ФСО №1), поэтому информация по рынку земли Сыктывкара для проведения расчетов данным методом была проанализирована за ноябрь-декабрь 2019г.

На основании опубликованной информации, были использованы предложения на продажу земельных участков в анализируемый период времени. Оценщик счел возможным использовать эти предложения, размещенные до даты проведения оценки, в результате открытого характера информации (публичная оферта) по предполагаемым к продаже земельным участкам.

Установление критериев отбора объектов-аналогов

Критериями, по которым отбирались объекты-аналоги, являлись:

- Документальное подтверждение предложения на продажу земельного участка в виде копии, фотографии или отсканированного образа страницы специализированного печатного издания, или скриншота соответствующей интернет-страницы.
- Нахождение участка в черте городского округа г. Сыктывкар.

- Дата публикации объявления о предложении на продажу должна быть не позднее даты оценки.

Предварительный отбор сопоставимых объектов

На этапе предварительного отбора были отобраны объявления о предложении на продажу земельных участков, в которых были указаны.

- Описание точного или ориентировочного местоположения участка.
- Площадь участка.
- Вид разрешенного или предполагаемого использования.
- Цена предложения.

Уточнение характеристик земельных участков

Уточнение местоположения участков проводилось с помощью публичной кадастровой карты pkk5.rosreestr.ru, с использованием которой можно было определить его кадастровый номер и местоположение с последующим сбором иной необходимой информации, по этому участку. Все эти уточненные характеристики использовались при описании земельных участков принятых в качестве объектов-аналогов, а также при проведении расчетов.

В результате анализа и уточнения характеристик местоположения, предлагаемых к продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, оценщик выбрал предложения о продаже по 3-м земельным участкам, которые расположены в Сыктывкаре, наиболее сопоставимы с оцениваемым земельным участком из представленных на рынке, и количество информации о которых полностью соответствует выбранным критериям отбора.

Местоположение и характеристики земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов и наименование источников информации об их продаже (предложении на продажу) см. в таблице «Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов-аналогов».

Таблица. Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов-аналогов

Характеристика объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информация из публичной оферты:	пос. Краснозатонский, ул. Заречная, зем. уч. ИЖС, 10 сот., 300 000 руб., т. 8-912-862-50-71	район между ул. Ручейной и стадионом Динамо, зем. уч. ИЖС, 10 сот., есть электричество, 900 000 руб., т. 8-912-948-37-34	ул. Ручейная, зем. уч. ИЖС 9 сот., 950 000 руб., т. 8-908-328-13-11
Источник информации:	Интернет-сайт www.domofond.ru Интернет-ссылка (путь) на источники информации приведена на скриншоте с объявлением	Интернет-сайт www.domofond.ru Интернет-ссылка (путь) на источники информации приведена на скриншоте с объявлением	Интернет-сайт www.domofond.ru Интернет-ссылка (путь) на источники информации приведена на скриншоте с объявлением
Объект продажи:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения земельного участка:	г. Сыктывкар, пгт Краснозатонский, ул. Заречная	г. Сыктывкар, район ул. Ручейной	г. Сыктывкар, район ул. Ручейной
Площадь земельного участка:	1000 кв.м	1000 кв.м	900 кв.м
Цена продажи (предложения), руб.	300 000	900 000	950 000
Дата предложения на продажу	08.11.2019г.	03.12.2019г.	18.11.2019г.
Основные характеристики возможной сделки:			
Вид права на земельный участок на дату продажи (предложения)	собственность	собственность	собственность
Условия продажи (предполагаемой сделки):	рыночные (продажа путем передачи права собственности)	рыночные (продажа путем передачи права собственности)	рыночные (продажа путем передачи права собственности)
Условия финансирования	Единоновременный платеж	Единоновременный платеж	Единоновременный платеж
Обстоятельства совершения сделки (предложения на продажу) с земельными участками	представлен на рынок в форме публичной оферты	представлен на рынок в форме публичной оферты	представлен на рынок в форме публичной оферты

Характеристика объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние рынка (время предложения):	Ноябрь 2019г.	Декабрь 2019г.	Ноябрь 2019г.
Дополнительные особенности предложения:	нет	нет	нет
Характер использования зем. участка:			
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Текущее использование:	Не используется (участок под застройку)	Не используется (участок под застройку)	Не используется (участок под застройку)
Характеристики местоположения:			
Характеристика района расположения:	Окраины	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Развитость и удаленность общественного транспорта:	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта
Инженерная инфраструктура и оборудование:			
Состав сущ. подключений к сетям инж-тех обеспечения, сетей к которым можно подключиться, возможность и экономическая обоснованность подключения (инженерная инфраструктура)	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе участка
Прочие характеристики:			
Дополнительные сведения:	нет	нет	нет

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена за 1 кв.м площади участка. Цена за единицу площади (1 кв.м) земельного участка – наиболее распространенный типичный удельный показатель стоимости, сложившийся на рынке земельных участков под ИЖС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ СОСТАВА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ (ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ)

К элементам сравнения относятся сложившиеся на рынке характеристики (условия) сделок и факторы стоимости (ценообразующие), изменение которых влияет на цену объекта.

Поскольку общее число ценообразующих факторов можно выделить достаточное количество, в процессе исследования посредством анализа исключаются из рассмотрения факторы, оказывающие пренебрежимо малое влияние на цену предложения (продажи). В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают влияние на цену объектов и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для упрощения процедуры анализа, выделенные факторы могут включаться в группы и в этом случае в качестве элементов сравнения иногда рассматриваются сами группы. Для включения, какого либо элемента сравнения в группу, обосновывается его включение в эту группу, с учетом его влияния на значения или диапазон значений данной группы.

Состав ценообразующих факторов для земельных участков может определяться как для каждого конкретного вида разрешенного использования, так и на основе общего перечня факторов стоимости применяемых для всех видов использования земли. Не все элементы сравнения для того или иного сегмента рынка земли могут являться ценообразующими.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения, обременения этих прав;
2. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. Вид использования и (или) зонирование;
6. Местоположение объекта;
7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. Экономические характеристики;
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Первые (базовые) элементы сравнения (с 1 по 4) определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных (типовых для данного сегмента рынка) рыночных условиях совершения сделки, которая является базой для введения корректировок по остальным (прочим) ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Остальные (прочие) элементы сравнения (с 5 по 10) определяют индивидуальные отличия конкретного объекта-аналога, определяющие его коммерческую привлекательность и оказывающие влияние на его стоимость.

Примечание: Точный состав и наименования прочих элементов сравнения определяются Оценщиком при проведении анализа рынка для соответствующего сегмента рынка недвижимости и соответствующих рыночных условий.

*Определение и обоснование корректировок
по базовым ценообразующим факторам (элементам сравнения)*

1. Передаваемые имущественные права, ограничения, обременения этих прав.

Так оцениваемым видом права является право собственности и все земельные участки, выбранные в качестве объектов-аналогов предлагаются к продаже на праве собственности, то корректировка не вводилась.

2. Условия продажи - корректировка не вводилась. Все земельные участки, выбранные в качестве объектов-аналогов, продаются на рыночных условиях.

3. Условия финансирования - корректировка не вводилась. При купле-продаже оцениваемого земельного участка и земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов, предусматриваются равные условия финансирования – единовременный платеж.

4. Условия рынка. В соответствии с пунктом е) части 23 ФСО №7 составляющими ценообразующего фактора (элемента сравнения) «Условия рынка» являются изменения цен за период между датами сделки и оценки (дата продажи), скидки к ценам предложений (скидка на торг), иные условия.

Дата продажи – не вводилась (цены предложений принимаются одинаковыми, с учетом сопоставимости даты оценки и даты предложения объектов-аналогов).

Скидка на торг. По земельным участкам, которые предлагаются на продажу, согласно анализу рыночной информации, фактическая цена будущей продажи, как правило, ниже объявленной (предложенной). Поэтому необходимо для определения предполагаемой цены продажи ввести скидку на уторгование (торг). Для проведения расчетов Оценщик принял скидку на торг в размере **13,8% (коэфф. 0,862)** как среднее значение рыночной величины скидки на торг для земельных участков под ИЖС (Справочник оценщика недвижимости. Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2017.):

9.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

*Определение и обоснование корректировок
по прочим ценообразующим факторам (элементам сравнения).*

Значение корректировок по каждому рассматриваемому ценообразующему фактору определено согласно Справочнику оценщика недвижимости. Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2017 исходя из установленных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Величина каждой корректировки выражена в виде коэффициента.

В ходе проведенного анализа характеристик оцениваемых земельных участков (см. раздел 8 Отчета) установлено, что по основным ценообразующим факторам они отличаются только по размеру (площади). В соответствии с градацией площадей, определенной согласно Справочнику оценщика недвижимости. Т.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. / под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2017 (см. приложение к Отчету) оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к трем группам: земельные участки площадью до 1500 кв.м, площадью от 1500 кв.м до 3000 кв.м и земельные участки площадью свыше 10000 кв.м.

Дальнейший расчет стоимости единицы сравнения (1 кв.м) оцениваемых земельных участков проведен в разрезе указанных групп площадей и основан на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов-аналогов по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам), с применением корректирующих коэффициентов и последующим согласованием скорректированных цен объектов-аналогов.

Процесс введения корректировок по каждому объекту-аналогу в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения), согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица. Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв.м) оцениваемых земельных участков площадью до 1500 кв.м

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предполагаемой продажи, руб.		300 000	900 000	950 000
Площадь зем. участка, кв.м.	до 1500 кв.м	1000	1000	900
Ед. сравнения (руб./кв.м.)		300	900	1 056
Базовые элементы сравнения (определяющие условия сделки)				
1.1 Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.2. Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.3 Условия продажи (сделки)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.4 Условия рынка				
1.4.1 Дата продажи	04.12.2019г.	08.11.2019г.	03.12.2019г.	18.11.2019г.
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.4.2 Скидка на торг		13,8%	13,8%	13,8%
Корректировка (коэфф.)		0,862	0,862	0,862
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	776	910
Скорректированная по базовым элементам сравнения цена продажи,		259	776	910

руб./кв.м	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
2. Прочие элементы сравнения (определяющие местоположение, физические и другие характеристики)				
2.1. Район расположения	Окраины	Окраины	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Территориальный коэффициент	0,62	0,62	0,77	0,77
Корректировка (коэфф.) ^{*1}		1,00	0,81	0,81
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	629	737
2.2. Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе участка
Корректировка (коэфф.) ^{*2}		1,00	0,85	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	535	737
2.3. Площадь земельного участка	до 1500 кв.м	1000 кв.м	1000 кв.м	900 кв.м
Параметр ^{*3}	менее 1500	менее 1500	менее 1500	менее 1500
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	535	737
Скорректированная цена, руб./кв.м		259	535	737
Выводы:				
Общая валовая коррекция, руб. ^{*4}		41	365	319
в % от цены продажи, Кi(%)	Сумма = 85	14	41	30
Вес корректировки, (Pi) ^{*4}	Сумма = 10,97	6,07	2,07	2,83
Весовой коэффициент объекта-аналога (Bi) ^{*6}	Сумма = 1,000	0,553	0,189	0,258
Стоимость веса объекта-аналога, руб. ^{*7}		87	109	177

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Согласованная стоимость единицы сравнения (руб./м ²), руб.	434			

Таблица. Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв.м) оцениваемых земельных участков площадью от 1500 кв.м до 3000 кв.м

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предполагаемой продажи, руб.		300 000	900 000	950 000
Площадь зем. участка, кв.м.	от 1500 кв.м до 3000 кв.м	1000	1000	900
Ед. сравнения (руб./кв.м.)		300	900	1 056
Базовые элементы сравнения (определяющие условия сделки)				
1.1 Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.2 Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.3 Условия продажи (сделки)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.4 Условия рынка				
1.4.1 Дата продажи	04.12.2019г.	08.11.2019г.	03.12.2019г.	18.11.2019г.
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.4.2 Скидка на торг		13,8%	13,8%	13,8%
Корректировка (коэфф.)		0,862	0,862	0,862

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	776	910
Скорректированная по базовым элементам сравнения цена продажи, руб./кв.м		259	776	910
2. Прочие элементы сравнения (определяющие местоположение, физические и другие характеристики)				
2.1. Район расположения	Окраины	Окраины	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Территориальный коэффициент	0,62	0,62	0,77	0,77
Корректировка (коэфф.) ^{*1}		1,00	0,81	0,81
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	629	737
2.2. Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе участка
Корректировка (коэфф.) ^{*2}		1,00	0,85	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		259	535	737
2.3. Площадь земельного участка	от 1500 кв.м до 3000 кв.м	1000 кв.м	1000 кв.м	900 кв.м
Параметр ^{*3}	1500-3000 кв.м	менее 1500	менее 1500	менее 1500
Корректировка (коэфф.)		0,95	0,95	0,95
Цена после корректировки, руб./кв.м		246	508	700
Скорректированная цена, руб./кв.м		246	508	700
Выводы:				
Общая валовая коррекция, руб. ^{*4}		54	392	356
в % от цены продажи, К(%)	Сумма = 96	18	44	34
Вес корректировки, (P) ^{*4}	Сумма = 10,33	5,33	2,18	2,82

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Весовой коэффициент объекта-аналога (В) ^{*6}	Сумма = 1,000	0,516	0,211	0,273
Стоимость веса объекта-аналога, руб. ^{*7}		127	107	191
Согласованная стоимость единицы сравнения (руб./м ²), руб.	425			

Таблица. Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв.м) оцениваемых земельных участков площадью свыше 10000 кв.м

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предполагаемой продажи, руб.		300 000	900 000	950 000
Площадь зем. участка, кв.м.	свыше 10000 кв.м	1000	1000	900
Ед. сравнения (руб./кв.м.)		300	900	1 056
Базовые элементы сравнения (определяющие условия сделки)				
1.1 Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.2. Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.3 Условия продажи (сделки)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		300	900	1 056
1.4 Условия рынка				
1.4.1 Дата продажи	04.12.2019г.	08.11.2019г.	03.12.2019г.	18.11.2019г.
Корректировка (коэфф.)		1,00	1,00	1,00

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена после корректировки, руб./кв. м	300	900	1 056
1.4.2 Скидка на торг			
Корректировка (коэфф.)	13,8%	13,8%	13,8%
Цена после корректировки, руб./кв. м	0,862	0,862	0,862
Цена после корректировки, руб./кв. м	259	776	910
Скорректированная по базовым элементам сравнения цена продажи, руб./кв. м	259	776	910
2. Прочие элементы сравнения (определяющие местоположение, физические и другие характеристики)			
2.1. Район расположения	Окраины	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Территориальный коэффициент	0,62	0,77	0,77
Корректировка (коэфф.)* ¹	1,00	0,81	0,81
Цена после корректировки, руб./кв. м	259	629	737
2.2. Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе участка
Корректировка (коэфф.)* ²	1,00	0,85	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	259	535	737
2.3. Площадь земельного участка	свыше 10000 кв. м	1000 кв. м	900 кв. м
Параметр* ³	более 10000 кв. м	менее 1500	менее 1500
Корректировка (коэфф.)	0,78	0,78	0,78
Цена после корректировки, руб./кв. м	202	417	575
Скорректированная цена, руб./кв. м	202	417	575

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Выводы:				
Общая валовая коррекция, руб. * ⁴		98	483	481
в % от цены продажи, Ki(%)	Сумма = 133	33	54	46
Вес корректировки, (Pi)* ⁴	Сумма = 9,38	4,03	2,46	2,89
Весовой коэффициент объекта-аналога (Bi) * ⁶	Сумма = 1,000	0,430	0,262	0,308
Стоимость веса объекта-аналога, руб. * ⁷		87	109	177
Согласованная стоимость единицы сравнения (руб./м²), руб.	373			

Комментарии к расчетам и обоснование применения значений весовых коэффициентов:

*¹ – Корректирующий коэффициент определен как отношение территориальных коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога, определенных в пределах интервалов, указанных в Справочнике оценщика с учетом уровня деловой активности

*² – При расчете применялись значения корректирующих коэффициентов для соответствующей пары параметров ценообразующего фактора для объекта оценки и объекта-аналога, определенных в пределах интервалов, указанных в Справочнике оценщика

*³ – Диапазоны площадей и корректирующие коэффициенты определены на основании таблицы средних значений масштабного фактора для земельных участков под ИЖС, приведенной в приложении к отчету.

*² – Общая валовая коррекция рассчитана как сумма абсолютных значений (без учета знака) всех (базовых и прочих) вводимых корректировок по каждому объекту-аналогу.

*³ – Вес корректировки для каждого i-го объекта-аналога рассчитывался по формуле: $P_i = \sum K_i / K_i$

*⁴ – Весовой коэффициент для каждого i-го объекта-аналога рассчитывался по формуле: $B_i = P_i / \sum P_i$

*⁵ – Стоимость веса каждого i-го объекта-аналога рассчитана как произведение скорректированной цены i-го объекта-аналога и соответствующего весового коэффициента B_i

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков производился путем умножения площади земельного участка на стоимость единицы сравнения, рассчитанной выше для соответствующей группы площадей, и представлен в нижеприведенной таблице:

Таблица «Расчет рыночной стоимости земельных участков (долей праве в общей долевой собственности)»

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Местоположение	Рассчитанная рыночная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округл.)
1	2	3	5	7	8	9
1	11:05:0401002:308	38817	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	373	14 478 741	14 479 000
2	11:05:0401002:91	1068	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	463 512	464 000
3	11:05:0401002:80	1177	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	510 818	511 000
4	11:05:0401002:78	1154	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	500 836	501 000
5	11:05:0401002:121	1134	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	492 156	492 000
6	11:05:0401002:129	1179	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	511 686	512 000
7	11:05:0401002:255	11364	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	373	4 238 772	4 239 000
8	11:05:0401002:97	1609	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	425	683 825	684 000
9	11:05:0401002:81	1483	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	643 622	644 000
10	11:05:0401002:98	866	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	375 844	376 000

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Местоположение	Рассчитанная рыночная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округл.)
11	11:05:0401002:84	1089	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	472 626	473 000
12	11:05:0401002:102	1068	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	463 512	464 000
13	11:05:0401002:120	1044	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	453 096	453 000
14	11:05:0401002:82	1410	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	434	611 940	612 000
15	11:05:0401002:263	1916	Республика Коми, г. Сыктывкар. пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная	425	814 300	814 000

11.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

В рамках настоящего расчета Оценщиком был применен только сравнительный подход, поэтому согласование результатов не производилось.

В качестве итоговой величины стоимости Объекта Оценщик принял стоимость, полученную сравнительным подходом

На основании всей предоставленной Заказчиком и проанализированной нами информации, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 04 декабря 2019 года составляет:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м | 14 479 000 рублей |
| 2. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м | 464 000 рублей |
| 3. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м | 511 000 рублей |
| 4. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м | 501 000 рублей |
| 5. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м | 492 000 рублей |
| 6. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м | 512 000 рублей |
| 7. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м | 4 239 000 рублей |
| 8. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м | 684 000 рублей |
| 9. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м | 644 000 рублей |
| 10. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м | 376 000 рублей |
| 11. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м | 473 000 рублей |
| 12. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м | 464 000 рублей |
| 13. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м | 453 000 рублей |
| 14. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м | 612 000 рублей |
| 15. Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м | 814 000 рублей |



Оценщик: М.А.Маркин /М.А.Маркин/

Генеральный директор ООО «ОКО» Е.М.Ечка /Е.М.Ечка/

12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися меня данными:

- изложенные в настоящем Отчете факты правильны и соответствуют действительности;

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;

- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом НП оценщиков «ЭС», протокол №24/2017 от 06 апреля 2017г.

- мое вознаграждение не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- никто из специалистов не оказывал профессиональное содействие оценщику, подписавшему данный Отчет.



 /М.А.Маркин/

13. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

13.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.06.2017г. №34/049/002/2017-194

13.2 СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

2. Федеральный Закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом НП оценщиков «ЭС», протокол №24/2017 от 06 апреля 2017г.
8. Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
10. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости., М., «Дело», 1996, 462 с.
11. Оценка бизнеса./Под ред. Грязновой А.Б., Федотовой М.А., М., «Финансы и статистика», 1998, 510 с.
12. С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
13. Калганова Л. А. Учебное пособие «Реализация арестованного имущества (в исполнительном производстве)», издательская группа «Юрист», 2006.
14. Оценка бизнеса / Учебное пособие Под редакцией Е.В. Есипова, Г.А. Маховиковой. 3-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 стр. с ил.
15. РСФСР Ю.В. Бейлезон, Москва 1994г.
16. Пособие по переподготовке и повышению квалификации оценщиков недвижимости, составитель Иванов В.В., Москва 2000г.
17. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. СПб, 2000 г.
18. Справочник оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Источники информации

Рыночные сведения

https://www.domofond.ru/uchastki/земли-на-продажу-syltyvkar-172592977

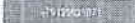
Сервисы: @MAIL.RU Google W Яндекс.RU РБК RPS.RU Volgmap ПДД Переводчик Google Личный кабинет Личный кабинет 6 Расширенные настройки

Domofond.ru Продажа, аренда, покупка недвижимости, фото, данные об объектах, отзывы

Домофонд - Продажа недвижимости - Земельные участки - Земельные участки

300 000  **Земли поселений, 10 соток**
 в ипотеку: от 2 500 руб./мес.

[Выбрать ипотеку по программе](#)

[Связаться с владельцем](#) 

Земли поселений, 10 соток
 Продается земельный участок 10 соток для ИЖС. Нет обмен на авто. Нет обмен на участок в ипотеку.

[Создать заметку](#) [Рассказать](#) [Попытаться продать](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 7 км
 Площадь: 10 соток
 Цена: 300 000 руб.
 Цена за сотку: 30 000 руб.
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 23/10/2018
 Дата обновления объявления: 01/12/2018

Номер в каталоге: 172602077

Сергей
 Размещает объявления: 7 лет 0 мес.
 Скрыть другие объявления на странице: 1
 Всего за 3 месяца: 1

[Написать владельцу объявления](#)



https://www.domofond.ru/uchastok-zemli-na-prodazhu-syktuykar-1490159239

Сервисы: OMAIL.RU, Google, Яндекс, РБК, RPS.RU, Volgar, ПКК, Переводчик Google, Личный кабинет, Полиция, Рассекреченные...

Domofond.ru

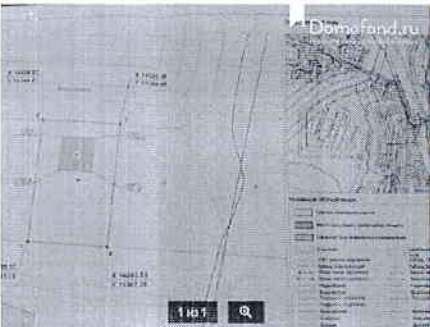
Продажа, Аренда, Каталог участков, Блог, Для собственников, Войти

Domofond.ru > Продажа участков > Земли > Сельскохозяйственные земли > Земельный участок

900 000  **Земли поселений, 10 соток**
Республика Коми: Сыктывкар, Сосновый Бор

Видео: 1:17:28 (1:17:28)

[Выбрать типовой проект](#)



[Получить подробные обзоры](#)

Техника
Размещает объекты: 5 лет 8 мес.
Средняя стоимость объектов на продажу: 2
Всего за 3 недели: 2

[Получить подробные обзоры](#)

[Инициализировать объект](#)

[Связаться с владельцем](#)

Земли поселений, 10 соток
Продается земельный участок под ИЖС в черте города Сыктывкар между улицей Ручейная и спальной Девяти. Участок ровный, сухой, земельный участок без ограничений в обременении. Есть дороги, электричество. Участок разграничен документами на строительство.

[Создать заявку](#) [Разработать](#) [Получить помощь](#) [Пожаловаться](#)

[Сформировать документ для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 10 соток
Цена: 900 000 руб.
Цена за сотку: 90 000 руб.
Тип объекта: Земельный участок
Дата публикации объявления: 08/2019
Дата обновления объявления: 01/2020

Номер в каталоге: 1490159239

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-syktyskar-259930314

Сервисы: @MAIL.RU, Google, Яндекс, РБК, RPS.RU, Volgmap, ПИК, Переводчик Google, Личный кабинет, Периодика, Рассекреченные...

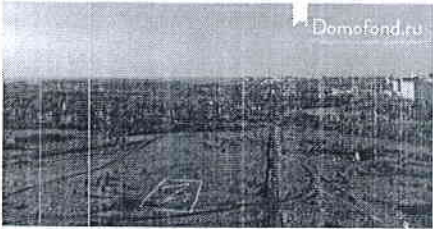
Domofond.ru

Домашняя > Предложения > Земля > Сыктывкар > Земля в Сыктывкаре

950 000  **Земли поселений, 9 соток**
 Временная аренда: 9 100 руб./мес

Республика Коми, Сыктывкар, Сыктывкар, Коми

[Выбрать оптимальную](#)
[Получить консультацию](#)



Частное лицо
 Размещено объявление: 4 года 10 мес.
 Открыты другие объявления: 1
 Всего за 3 месяца: 1

[Получить консультацию](#)

☒ Известно владельцу объявления

[VK](#) [9](#) [f](#) [v](#) [G](#)

[Связаться с владельцем](#) [700320314](#)

Земли поселений, 9 соток

Собств. едем. Продаю участок ИЖС по ул. Ручейной (размещение и обустройство многоэтажного многоквартирного жилого дома). Участок расположен в хорошем месте, недалеко от ул. Коммунистической (500 метров до ж.д. вокзала Сыктывкар), рядом база отдыха. Также в собственности много. Не значимо, без посредников.

[Создать закладку](#) [Распечатать](#) [Получить уведомление](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для скачивания](#)

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 9 соток
 Цена: 950 000 руб.
 Цена за сотку: 100 000 руб.
 Тип объекта: Земля поселений
 Дата публикации объявления: 16/11/2018
 Дата обновления объявления: 18/11/2019

Номер в каталоге: 268930314

Справочные сведения

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2017**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

**Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Коэффициент капитализации**

Нижний Новгород 2017

Таблица 50 (Продолжение)

Таблица 50 (Продолжение)			
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,80
Окраины городов, промзоны	0,62	0,59	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,66	0,63	0,70

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под МЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными связями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными связями)	1,19	1,16 1,22
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15 1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными связями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммунационными связями)	1,18	1,15 1,21

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Копии полисов страхования ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Населенный пункт, д. Москва, 117105
т. (495) 749-3000, ф. (495) 956-7582
mail@reso.ru, www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

А. Нащокина проезд, Москва, 117105
т. (495) 749-3000, ф. (495) 956-7582
mail@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 922/1382542111/187
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, «Москва», ул. Гатская, д.12, стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/7701000011, р/сч. 407018104014000000014, «Сбербанк России» ОАО «Москва», БИК: 4030393, корресп. 30101810200000000000) именует и назначает в лице своего представителя, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Советом директоров 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключающего настоящий договор страхования (далее – «Договор»).

Дата оформления полиса «23» мая 2018г.	Виды работ страхования	Российские рубль
Страхователь:	Маркин Максим Александрович 400120, г. Волгоград, ул. Елецкая, д.18, кв. 50 Паспорт: 1804 685818 issued Волгоградским РОУД/г. Волгоград, 28.09.2005 год подражательство: 342-001 Член СРО оценщиков: СРО «Экспертный Совет»	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.06.2018г. по не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за датой уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.05.2020г.	
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересов Страхователя, связанное с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договору на проведение оценки и (или) третьим лицам	
3. Застрахованные работы:	Деятельность добросовестного Подписи распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной Трудовым (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начинающийся с 01.06.2018г.	
4. Страховой случай:	4.1. Установленный наступившим в законном порядке решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), являющихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая	
5. Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) Рублей.	
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы.	
7. Исключения из страхования:	7.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 7.1.1. связанные с проведением государственной оценки; 7.1.2. по поводу или связанное с несоблюдением Страхователем сроков принятия работ, а также расходов на переезд или доставку работ.	
8. Страховая премия:	400,00 (Четыреста) Рублей.	
9. Порядок оплаты страховой премии:	Оплата страховой премии производится в рассрочку – в два платежа: - Первый взнос в размере 200,00 (Две сотни) рублей не позднее 01-го июня 2018г. В случае неуплаты первого взноса в установленный срок настоящий Договор аннулируется не вступившим в силу, - Второй взнос в размере 200,00 (Две сотни) рублей не позднее 01-го июня 2019г. В случае неуплаты второго взноса в установленный срок настоящий Договор прекращается досрочно с 00 часов 00 минут дня, следующего за датой, устанавливающей срок уплаты второго взноса.	
10. Действие Страхователя при наступлении события, являющегося страховым случаем:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут и действительно стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или иными	

КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
Ор В.М. Орлов



	против него иска в суд; 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие и предоставление расследования, урегулирования, судебной и внесудебной защиты. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика приписывать, частично или полностью любые требования, добровольно (кроме кай за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора или проведение оценки (или лицом третьих лиц) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и понесенным ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по внесудебному порядку. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размер суммы подлежащих возмещения. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда и только Выгодоприобретателей (заказчика договора или проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь не соответствует п. 10.4. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов и соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчет производится в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Присланные документы	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Протокол страхования.
Протокол, Страховщика Мясаров Д.В. КОД-25612840 Тел: (+95) 730-30-00 доб. 6071	

Экземпляр Протокола страхования подписан
и заверен в соответствии с Правилами страхования откоммерс и согласен.

Страхователь
Мясаров Д.В.
Мясаров Д.В.

Заместитель Начальника Дирекции продаж VIB JMC
Действующий на основании лицензии № РР-ДБ-3056718
от 28.04.2018г.

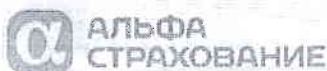
Страховщик
МН
Иванов Е.Б.



КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор ООО «ОС»
Ор. В.М. Орлов





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4191R/776/00038/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №4191R/776/00038/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Оценочная компания «Открытие»
400137, г. Волгоград, ул. Константина Симонова, д. 40, кв. 81
ИНН 3444195082

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «07» ноября 2019 года и действует до «06» ноября 2020 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно требование о возмещении вреда требование (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации (три года)

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование» Волгоградский филиал

/ Голишников М.П./

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Открытие»

/ Ечка Е.М./

Место и дата выдачи полиса:
г. Волгоград, «11» октября 2019 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

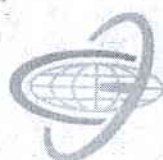
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КОПИЯ
ОРИГИНАЛ

Генеральный директор ООО «Оценочная компания «Открытие»
О.Ф. С.М. Свеч



Копия свидетельства оценщика о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г.

№ 1579

**Маркин
Максим Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 06.02.2015 г.
Реестровый номер 1579

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.01.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент

В. И. Лебединский



Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

*Генеральный директор ООО «СРОО»
Олег В.М. Овча*



Копия выписки из реестра СРО



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 21651
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Маркина Максима Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Маркин Максим Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 06.02.2015 года за регистрационным номером № 1579

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

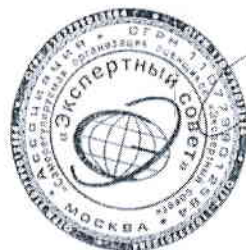
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.02.2018 г.

Дата составления выписки 06.02.2018 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

КОПИЯ
ВЕРНА

*Генеральный директор
ОУ В.М. Вино*



Копия квалификационного аттестата оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009541-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Маркину Максиму Александровичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018г., «И-Лидер» № 05-05/003 ФАНО РБ, Т3/14/100, Тел.: (495) 136-47-42, www.oценки.ru

КОПИЯ
ВЕРНАГенеральный директор
С.М. Овца ОУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Фототаблица
Земельные участки, расположенные по адресу:
Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Копии документов, представленных Заказчиком

1658

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 12.11.2018

№ 50-00-4001/5006/2018-0408

На основании запроса от 07.11.2018, поступившего на рассмотрение 08.11.2018, сообщаем, что правообладателю

Онищук Николай Николаевич; дата рождения: 04.02.1989; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 87 08 № 358085 от 13.05.2009 выдан: Отделом УФМС России по Республике Коми в городе Сыктывкаре, 110-001; адрес места жительства или места пребывания: Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 177, кв. 32, за период с 01.01.2015 по 07.11.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:308
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	1.2.	Площадь:	38817.00 кв. м.
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.04.2013
		номер государственной регистрации:	11-11-01/028/2013-943
	1.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:308-11/001/2017-2
		1.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:308-11/001/2017-1
		1.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			11-11/001-11/001/059/2015-1766/1

		номер государственной регистрации:	
	1.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-747
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:83
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1418.00 кв. м.
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/211/2011-781
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:83-11/001/2017-2
	2.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:83-11/001/2017-1
	2.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1754/1
	2.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-722
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:91
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1068.00 кв. м.
		3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/217/2011-834
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
		3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:91-11/001/2017-2
	3.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:91-11/001/2017-1
	3.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1756/1
	3.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-688
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:80
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1177.00 кв. м.
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
			27.12.2011

5.	4.3.	дата государственной регистрации:	
		номер государственной регистрации:	11-11-01/180/2011-888
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:80-11/001/2017-2
		4.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:80-11/001/2017-1
		4.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1751/1
		4.3.4. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-714
	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:78
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1154.00 кв. м.
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/217/2011-843
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		5.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			11:05:0401002:78-11/001/2017-2

		номер государственной регистрации:	
	5.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:78-11/001/2017-1
	5.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1750/1
	5.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-686
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:121
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1134.00 кв. м.
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/211/2011-793
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдач 26.04.2011
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:121-11/001/2017-2
	6.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:121-11/001/2017-1
	6.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1761/1
	6.3.4.	вид:	Арест

		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-697
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:129
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1179.00 кв. м.
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/211/2011-785
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:129-11/001/2017-2
	7.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:129-11/001/2017-1
	7.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1762/1
	7.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-698
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:255
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами

		участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	Площадь:	11364.00 кв. м.
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.05.2012
	номер государственной регистрации:	11-11-01/010/2012-643
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 11.05.2011
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	11:05:0401002:255-11/001/2017-2
	8.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	11:05:0401002:255-11/001/2017-1
	8.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1764/1
	8.3.4. вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-750
9.	9.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	11:05:0401002:309
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	Площадь:	1600.00 кв. м.
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.04.2013
	номер государственной регистрации:	11-11-01/028/2013-944
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011

9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:
		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:
		11:05:0401002:309-11/001/2017-2
	9.3.2.	вид:
		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:
		11:05:0401002:309-11/001/2017-1
	9.3.3.	вид:
		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:
		11-11/001-11/001/059/2015-1767/1
10.	10.1.	вид:
		Арест
		номер государственной регистрации:
		11-11-01/048/2014-699
		Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
	Кадастровый номер:	
	11:05:0401002:97	
	Назначение объекта недвижимости:	
	данные отсутствуют	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками	
	Адрес:	
	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.	
	Площадь:	
	1609.00 кв. м.	
	10.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		27.12.2011
	10.3.	номер государственной регистрации:
		11-11-01/180/2011-896
	10.3.	основание государственной регистрации:
		Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:
		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:
		11:05:0401002:97-11/001/2017-2
	10.3.2.	вид:
		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:
		11:05:0401002:97-11/001/2017-1
10.3.3.	вид:	

			Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1757/1
	10.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-707
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:81
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1483.00 кв. м.
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/180/2011-894
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:81-11/001/2017-2
	11.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:81-11/001/2017-1
	11.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1752/1
	11.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-708
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:98
			данные отсутствуют

	Назначение недвижимости:	объекта	
	Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
	Адрес:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	Площадь:		866.00 кв. м.
12.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата регистрации:	государственной	27.12.2011
	номер регистрации:	государственной	11-11-01/211/2011-787
	основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи земельного участка, № К -1/4, выдан 26.04.2011
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	12.3.1. вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер регистрации:	государственной	11:05:0401002:98-11/001/2017-2
	12.3.2. вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер регистрации:	государственной	11:05:0401002:98-11/001/2017-1
	12.3.3. вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер регистрации:	государственной	11-11/001-11/001/059/2015-1758/1
	12.3.4. вид:		Арест
	номер регистрации:	государственной	11-11-01/048/2014-716
13. 13.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		11:05:0401002:84
	Назначение недвижимости:	объекта	данные отсутствуют
	Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
	Адрес:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	Площадь:		1089.00 кв. м.

13.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		27.12.2011
	номер государственной регистрации:		11-11-01/217/2011-840
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	13.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	13.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:84-11/001/2017-2
	13.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:84-11/001/2017-1
	13.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1755/1
	13.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-715
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:102
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1068.00 кв. м.
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/211/2011-791
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		14.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:102-11/001/2017-2
	14.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:102-11/001/2017-1
	14.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1759/1
	14.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-713
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:120
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1044.00 кв. м.
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/180/2011-904
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:120-11/001/2017-2
	15.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:120-11/001/2017-1
	15.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1760/1
	15.3.4.	вид:	Арест

		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-696
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:82
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная.
		Площадь:	1410.00 кв. м.
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.12.2011
		номер государственной регистрации:	11-11-01/211/2011-789
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № К-1/4, выдан 26.04.2011
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:82-11/001/2017-2
	16.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11:05:0401002:82-11/001/2017-1
	16.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1753/1
	16.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-687
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	11:05:0401002:263
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами

		участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	Площадь:	1916.00 кв. м.
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.05.2012
	номер государственной регистрации:	11-11-01/010/2012-640
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 3883, выдан 11.05.2011
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	17.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	11:05:0401002:263-11/001/2017-2
	17.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	11:05:0401002:263-11/001/2017-1
	17.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1765/1
	17.3.4. вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-741
18.	18.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	11:05:0401002:254
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.
	Площадь:	1075.00 кв. м.
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.05.2012
	номер государственной регистрации:	11-11-01/042/2012-813
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 11.05.2011

18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
18.3.1. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
номер государственной регистрации:	11:05:0401002:254-11/001/2017-2	
18.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
номер государственной регистрации:	11:05:0401002:254-11/001/2017-1	
18.3.3. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/059/2015-1763/1	
18.3.4. вид:	Арест	
номер государственной регистрации:	11-11-01/048/2014-752	
19.	Получатель выписки:	Зворыкина Яна Юрьевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты -Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.