

ОТЧЕТ №24-21 об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Акционерному обществу
«СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата
присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Заказчик:	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Исполнитель:	Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	20.10.2021г.
Срок проведения оценки:	с 11.10.2021г. по 27.10.2021г.
Дата составления Отчета:	27.10.2021г.
Страниц в Отчете:	85 страниц.

г. Тюмень, 2021г.



QR код



ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

В соответствии с Договором №24-21 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 11 октября 2021 г. и заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №24-21 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 11 октября 2021 г.), Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков, площадь: 1949 кв.м., кадастровый номер: 89:11:010202:39, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №24-21 об оценке объекта оценки от 27.10.2021г., с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 20 октября 2021г., составляет:

623 315 (Шестьсот двадцать три тысячи триста пятнадцать рублей).

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату составления Отчета); Федерального закона от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» июля 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «17» ноября 2016 г. №721, а также стандарты Саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков».

В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту. Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,
Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов/

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ		5
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
1.6	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
1.7	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	12
1.8	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	13
2	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1.1	Физические характеристики объекта оценки (частей объекта оценки).....	14
2.1.2	Описание местоположения объектов оценки	17
2.2	ОПИСАНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
2.4.1	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	24
2.4.2	Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости - Итоги социально-экономического развития г. Новый Уренгой за 1 квартал 2020 года.....	29
2.4.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
2.4.4	Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости ЯНАО	39
2.4.5	Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Новый Уренгой по состоянию на дату оценки.	40
2.4.6	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	43
2.4.7	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	47
2.4.8	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	48
3	ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ.....	49
3.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	49
3.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	49
4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	53
4.1	ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	53
4.1.1	Порядок расчета стоимости прав аренды на земельный участок методом капитализации земельной ренты.	53
4.1.2	расчет величины земельной ренты.	54
4.1.3	Определение величины коэффициента капитализации.....	57
4.1.4	Расчет рыночной стоимости земельного участка.	58
4.1.5	Обобщение результатов оценки земельного участка	58
5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
5.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	59
5.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ		60
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ62	
7	ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА	64
8	ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки		Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №24-21 от 11 октября 2021г. (далее «Договор») заключенный между Акционерным обществом «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки		В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является: Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) на праве аренды. Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:				
		1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков, площадь: 1949 кв.м., кадастровый номер: 89:11:010202:39, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оцениваемых объектов недвижимого имущества:						
№	Наименование объекта	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость Объектов оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков, площадь: 1949 кв.м., кадастровый номер: 89:11:010202:39, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е	Не определялась	Не определялась	623 315	623 315	623 315
	ВСЕГО:	-	-	623 315	623 315	623 315
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, с учетом допустимого округления, руб.		623 315 (Шестьсот двадцать три тысячи триста пятнадцать рублей).				
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.		623 315				
Порядковый номер отчета		24-21				
Дата составления отчета		27.10.2021 г.				
Дата оценки		20.10.2021 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.				



ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта

оценки;

5. Составление отчета об оценке.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) на праве аренды. Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки и его идентификация представлены в Разделе 2 настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечислены в п.2.1 и приведены в Приложении № 4 Отчета.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Правообладатель:	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права: право краткосрочной аренды.
		Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) Аренда (в том числе, субаренда) № 89-89-08/007/2013-761 от 15.04.2013 № 89-89-08/007/2013-761 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.01.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.05.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 31.05.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.06.2021
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) прав:	Учитывая цели оценки и принятые при проведении оценки объекта допущения (п. 1.5 Отчета об оценке), расчет стоимости объектов оценки производился без учета каких-либо ограничений (обременений) права
		Определение рыночной стоимости Объекта Оценки
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки	



Задачи оценки	Определение вида стоимости Объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями оценочной деятельности в Российской Федерации
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации имущества в рамках конкурсного производства на предприятии. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки. Указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.
Вид стоимости	Рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	20.10.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничения сформулированы в Разделе 1.5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Отчета об оценке Объекта оценки
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	На земельный участок - право краткосрочной аренды. Правообладатель: Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Дата обследования объекта оценки	Без осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта: Труднодоступность объекта оценки. С целью минимизации расходов на оценку имущества в рамках конкурсного производства на предприятии (командировочные расходы Оценщика) осмотр оцениваемого имущества не производился.
Срок проведения оценки	11.10.2021 по 27.10.2021 г.
Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (ФСО №7 п.30)	Не требуется. С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
Форма представления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3 к нумерации страниц, прошивке, заверению подписью и печатью, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет
Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете	Итоговая величина рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Всю необходимую для проведения оценки информацию Заказчик обязуется предоставить в срок до 12.10.2021 г. в электронном виде, либо на бумажном носителе
Необходимость привлечения отраслевых	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует



экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Иные расчетные величины	Отсутствуют
Используемые стандарты оценки и обоснование их применения	Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г., соответственно. С учетом изменений и дополнений, действующих на дату оценки. Являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории России. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 и Правила Оценочной деятельности (СПОД РОО 2020), принятые Советом РОО (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.) и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. Оценщик является членом данной организации, применение данных стандартов является обязательным при осуществлении оценщиком профессиональной деятельности.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА"
Сокращенное наименование Заказчика	АО «СГА»
ОГРН	1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.
Юридический адрес	629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196
Реквизиты	ИНН 8904000070, КПП 890401001 р/с 40702810400190000639 в ПАО «Запсибкомбанк» к/с 30101810271020000613 БИК 047102613

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации



Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года))	Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Российское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №027178-2 от 03.08.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 03.08.2021 г. №211, срок действия аттестата заканчивается 03.08.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 002438 от «07» сентября 2018 г. выдан страховыми компаниями: ОСаО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2019г. по 30 июня 2020г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Номер договора о страховании: 433-745/009651/20 от «11» февраля 2020 г. выдан страховой компанией СПАО "Ингосстрах". Ответственность застрахована на дату: 11.02.2020. Сумма: 5 000 000 руб. Действует с 16 февраля 2020г. по 15 февраля 2021г.; 433-745/016073/21 от «16» февраля 2021 г. выдан страховой компанией СПАО "Ингосстрах". Ответственность застрахована на дату: 16.02.2021. Сумма: 5 000 000 руб. Действует с 16 февраля 2021г. по 15 февраля 2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 1-3

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки сторонние организации не привлекались. Обращение к сторонним организациям происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к специалистам происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

– Оценщик является индивидуальным предпринимателем, в виду чего отсутствует необходимость указывать в отчете об оценке объекта оценки сведений о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости оценщика



– Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

– Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

– В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

– Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

– Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1-4

Применяемые стандарты оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	
Стандарты и правила оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, принятые Советом РОО и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. СПОД РОО 2020 представляют собой обновление Свода стандартов оценки 2015 г. (ССО РОО 2015), который заложил новую тенденцию в методическом обеспечении профессиональной деятельности оценщиков — формировании системы стандартов, правил и нормативно-методических документов РОО	

Стандарты оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 применяются в части не противоречащей действующим Федеральным стандартам оценки.

Обоснование применения используемых стандартов при проведении оценки:

- Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.
- Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» является обязательным для оценщика, поскольку он является членом данной организации.

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При анализе настоящего Отчета и использовании результатов оценки, отраженных в нем, необходимо учитывать следующие условия, являющиеся неотъемлемой его частью:

1. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.



2. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.
4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки, подписанные уполномоченным на то лицом, заверенные в установленном порядке и приложенные их копии к отчету об оценке объекта оценки обеспечивают достоверность исходной информации.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.
Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодушевленного порядка.
Согласно п. 8 ФСО № 1, 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. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации.
7. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>)
8. Согласно ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
9. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера; наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
10. Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.
11. Отсутствие торгового является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торгового, это было бы обязательно указано в объявлении.
12. Оценщик принимает допущение о том, что в выявленных предложениях о продаже либо об аренде помещений, используемых в дальнейших расчетах, реализуется право собственности на нежилые помещения, если иное не указано в объявлении (например – аренда). При этом оценщик исходит из того, что правом продажи и связанных с ним действий, сопутствующих его реализации (например, размещение объявлений о продаже / аренде объекта), обладает собственник объекта, либо его доверенное лицо (например – риэлтор), так как согласно с. 209 ГК РФ только собственнику принадлежат «триада прав» (право владения, пользования и распоряжения своим имуществом), что позволяет ему отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.
13. Рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемым, свидетельствуют о том, что при сдаче в аренду зданий, помещений и комплексов ставки аренды приведены без учета НДС, с эксплуатационными расходами на содержание



объектов и коммунальными платежами (кроме затрат на электроэнергию). Затраты на электроэнергию арендатор оплачивает отдельно исходя из фактически понесенных затрат.

14. При предполагаемом использовании результатов оценки для принятия хозяйственных решений, оценка проводится в предположении отсутствия имеющихся ограничений (обременений) права.

15. Согласно Заданию на оценку, целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО №2). Задачей настоящей оценки является оценка рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки.

16. Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (ОКС): Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком настоящей оценки не предоставлены. Оценщик принимает допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

Специальные допущения и ограничительные условия

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось исходя из следующих допущений:

1. В соответствии с п. 7 ФСО №7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.

2. Рыночная стоимость определена из допущения о том, что ограничения (обременения) права собственности отсутствуют.

3. Согласно ФСО-7:

п. 29 при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значения) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

п. 30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

4. В соответствии с заданием на оценку указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

1.6 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативно-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 выполнен 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.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В настоящем случае, при проведении оценки стоимости объекта оценки Оценщик руководствовался процедурой, определенной в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался 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, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет состоит из **8 разделов**, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.



Отчет об оценке имеет Приложения:

Приложение № 1 содержит копии документов, регламентирующих деятельность Оценщика:

- выписки из реестра членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- документов о профессиональной подготовке Оценщика;
- страхового полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности; страхового полиса страхования ответственности юридического лица.

Приложение № 2 содержит копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)).

1.7 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	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 (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: — 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. (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Ликвидационная стоимость	Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за



	срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина стоимости объекта оценки	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 (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	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 (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

1.8 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщики пришли к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных ранее в тексте настоящего Отчета, нет.

2 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

¹ В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (п.8е ФСО №3)



2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование документа или источника информации	№ Источника информации
1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по оценке объекта оценки №24-21 от 11.10.2021г.)	[1]
2. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru	[2]
3. Договор аренды земельного участка №НУ-7148 от 20.02.2013 г.	[3]
4. Публичная кадастровая карта www.pkk.rosreestr.ru	[4]

2.1.1 ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)



Таблица 2-1

Объект оценки

Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков, площадь: 1949 кв.м., кадастровый номер: 89:11:010202:39, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е
Площадь земельного участка, кв. м	1949
Кадастровый номер земельного участка	89:11:010202:39
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-7148 от 20.02.2013 г.: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков
Существующее использование	по назначению
Вид права	Аренда (до 15 апреля 2016г.)
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации	нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда (в том числе, субаренда) № 89-89-08/007/2013-761 от 15.04.2013 № 89-89-08/007/2013-761 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.01.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.05.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 31.05.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.06.2021
Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	частично асфальтобетон
Наличие площадных объектов	Объекты движимого имущества



Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:010202
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 322 844,77
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	678,73
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
Источники информации	1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru . 2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-7148 от 20.02.2013 г.



2.1.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общие сведения о Ямало-Ненецком автономном округе.

Ямало-Ненецкий автономный округ — субъект Российской Федерации. Граничит с Республикой Коми на западе, Ханты-Мансийским автономным округом-Югрой на юге, Красноярским краем на востоке, с севера омывается Карским морем.



Ямало-Ненецкий автономный округ — это, образно говоря, центральная часть арктического фасада России. Территория ЯНАО расположена в арктической зоне на севере крупнейшей в мире Западно-Сибирской равнины и занимает обширную площадь более 750 000 м².

Муниципальные образования

На территории Ямало-Ненецкого автономного округа расположено 55 муниципальных образований, в их числе 13 крупных.

6 городских округов:

город Салехард — административный центр региона,
город Губкинский,
город Лабытнанги,
город Муравленко,
город Новый Уренгой,
город Ноябрьск.

7 муниципальных районов:

Пуровский район — административный центр город Тарко-Сале,
Красноселькупский район — административный центр село Красноселькуп,
Новый Уренгойский район — административный центр город Новый Уренгой,
Приуральский район — административный центр село Аксарка,
Шурышкарский район — административный центр село Мужы,
Ямальский район — административный центр село Яр-Сале,
Тазовский район — административный центр посёлок Тазовский.

В составы муниципальных районов входят городские и сельские поселения: 42 муниципальных образования.

Население.

По предварительным данным в Ямало-Ненецком автономном округе численность населения на 1 января 2020 года составила 544,0 тыс. человек. По сравнению с соответствующей датой предыдущего года численность населения округа увеличилась на 2,5 тыс. человек.



Общие сведения о Городе Новый Уренгой²

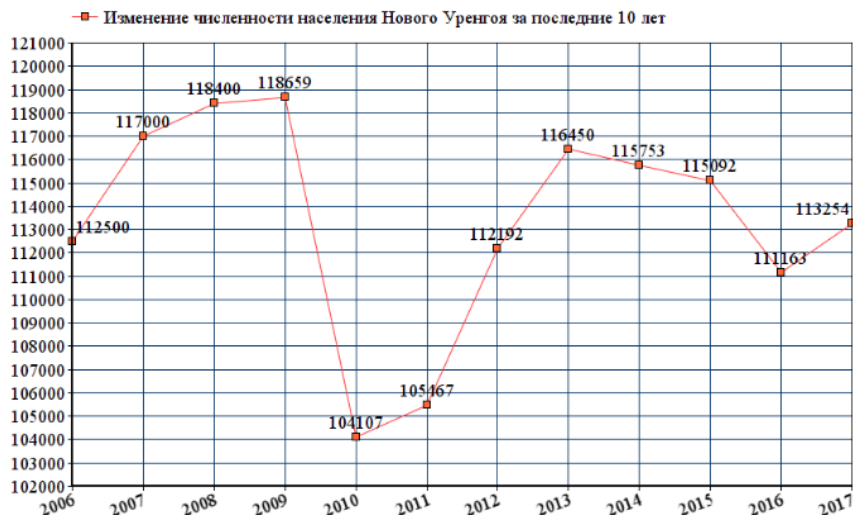
Новый Уренгой - средний город в ЯНАО, расположенный на реках Седь-Яха и Ево-Яха, в 452 километрах от Салехарда. Площадь населенного пункта составляет 221 квадратный километр.

В Новом Уренгое преобладает резко континентальный климат. Зимы очень морозные и длительные. Средняя температура Января составляет -20,7 градусов.

Лето прохладное и короткое. Средняя температура Июля составляет +17,1 градуса.

Общая численность населения Нового Уренгоя на 2018-2019 год

Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики. График изменения численности горожан за последние 10 лет.



Общая численность жителей на 2017 год составляет 113,2 тысяч человек.

Данные с графика показывают стабильное уменьшение численности населения с 117000 человек в 2007 году до 113254 человек в 2017 году.

В городе проживают следующие национальности: русские - 64,1%, украинцы - 10,8%, татары - 5%, ногайцы - 2,6%, кумыки - 2%, азербайджанцы - 2%, башкиры - 1,7%, чеченцы - 1,1%, белорусы - 1,1%, молдаване - 1%, чуваша - 0,6%, остальные - 5,5%.

На январь 2018 по числу жителей Новый Уренгой занимал 149 место из 1113 городов РФ.

Транспорт

В 4 километрах от города расположен региональный аэропорт, с которого осуществляется авиасообщения с крупными городами России.

В Новом Уренгое находятся три железнодорожные станции, соединяющие город с Ямбургом, Салехардом, Ноябрьском, Когалымом, Сургутом, Новый Уренгой.

Общественный транспорт представлен 9 маршрутами автобусов.

С автовокзала города регулярно отправляются автобусы в Новый Уренгой, Сургут, Уфу, Екатеринбург, Губкинский, Муравленко, Новый Уренгой, Тобольск, Тюмень.

Новый Уренгой может смело похвастаться стопроцентной обеспеченностью всеми средствами передвижения. При этом наиболее востребованным в городе всегда был и остается воздушный транспорт. На сегодняшний день местный аэропорт принимает воздушные суда из Москвы (3-5 рейсов ежедневно), северной столицы – Санкт-Петербурга (как минимум рейс в неделю), а также Тюмени, Екатеринбурга, Самары, Салехарда и т.д. В «теплый период» между Новым Уренгоем и Краснодаром, а также Нуrom и Минеральными Водами курсируют сезонные авиаперелеты.

Не менее развито в газовой столице и железнодорожное сообщение, представленное в основном поездами РЖД. Так из Уренгоя ежедневно отходит поезд на Москву, по данному сообщению по графику курсирует и фирменный поезд «Ямал». Кроме того с Уренгойского вокзала отбывают поезда в Тюмень, Екатеринбург, Казань и т.д., а само железнодорожное сообщение играет немаловажную роль и в грузовом товарообороте. Не меньшую роль в экономике города играет и местный речпорт, расположенный в Коротчаево и являющийся транспортной артерией между городами и населенными пунктами ЯНАО и Северным морским путем. На плечах «Уренгойского речного порта» лежит львиная доля доставки грузов для местных строительных и газодобывающих предприятий.

Весьма развита и транспортная сетка города: помимо основных дорог, пересекающих территорию «Нура», в городе есть объездные трассы, а в его южной части для оптимальной транспортной развязки был построен местный виадук.

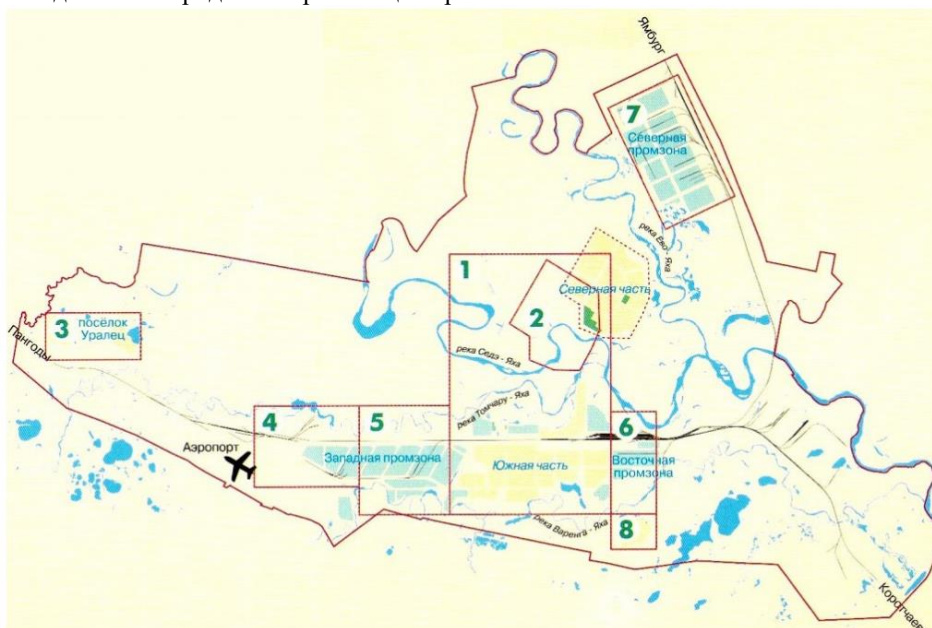
Именно поэтому пробок в Новом Уренгое практически не бывает, за исключением небольшой загруженности

² Источники информации: <https://nesiditsa.ru/city/novyyi-urengoy>; <https://gorodarus.ru/novyyj-urengoj.html>; https://www.101hotels.ru/recreation/russia/noviy_urengoy/about

шоссе в утренние часы (с 7 до 9 утра), а основные из них вызываются либо ДТП на дорогах, либо «отбуксовкой» грузовых поездов под виадуком. Само дорожное покрытие в городе отличается высоким качеством, более того, в «проблемных зонах» каждое лето проводятся ремонтные работы и укладывается новый асфальт. В последние годы и вовсе появилась традиция каждое лето расширять шоссе в каком-либо районе Уренгоя.

Районы г. Новый Уренгой.

Территориально Новый Уренгой поделен на 4 района: северный и южный, которые зовутся местным населением как «северка» и «южка», а также районы Лимбяха и Коротчаево. Северный и Южный районы разделены тундрой и двумя речушками, однако представляют сам город. А вот районы Лимбяха и Коротчаево удалены от центра Нового Уренгоя на расстояние более 70 км, и до 2004 года являлись автономными административно-территориальными единицами. Однако в сентябре 2004 года среди населения этих поселков был проведен референдум о желании жителей войти в состав города Новый Уренгой, в результате которого большинством голосов было решено преобразовать поселки Лимбяха и Коротчаево в районы «газовой столицы». Так Новый Уренгой приобрел два существенно удаленных от его центра района и стал одним из самых длинных городов в мире с общей протяженностью более 80 км.



Тем не менее, сами уренгойцы до сих пор считают Коротчаево и Лимбяху отдельными поселками, а к районам города относят две его неразрывно связанных части – северную и южную.

Южка, как район Нового Уренгоя, является наиболее старой частью города, с которой собственно и начиналась история возникновения и освоения Уренгоя. Именно здесь 23 сентября 1973 года на месте будущего города под знаменитые слова министра газовой промышленности Сабита Оруджева: «Здесь будет город газодобывателей и строителей Уренгой», – в грунт забили символический колышек.

На сегодняшний день южная часть города является местоположением большинства административных и общественных учреждений. Здесь расположены и главные места «встреч и расставаний» в городе – железнодорожный вокзал и аэропорт и основные пункты «лечения и реабилитации» Нового Уренгоя – Муниципальная Городская Больница и крупнейшая частная медицинская клиника «Сканер», а также «излюбленные инстанции» предпринимателей, бухгалтеров и остального трудового населения города – пенсионная, социально-страховая и налоговая службы.

Территориально «южке» также принадлежит и миграционная служба, ЗАГС, МВД и ГИБДД, мечеть и строящийся православный храм. Собственно в южной части города сосредоточены и основные градообразующие и наиболее крупные предприятия газовой отрасли. Это «Газпром добыча Уренгой» и «Газпром добыча Ямбург», а также «Бургаз», «Роспан Интернешнл», «Роснефтегаз» и пр.

А вот «условный центр» южной части Нового Уренгоя занимает Культурно-Спортивный Центр «Газодобытчик» и главная площадь города, на которой проходят все наиболее значимые мероприятия «газовой столицы». Неподалеку от площади располагается и живописное Безымянное озеро, окруженное небольшим парком. Летом вдоль его берегов функционируют сезонные кафе, а зимой по замерзшему озеру можно прокатиться на снегоходах или санях в оленьих упряжках (в дни праздника Народов Севера).

Хоть и, в отличие от северной части Нового Уренгоя, полотно «южки» в большинстве своем соткано из параллельных и пересекающихся улиц (центральный Ленинградский проспект, улица Сибирская, Геологоразведчиков, 26 Съезда КПСС и пр.), а не из привычных микрорайонов, расположение жилых домов здесь также отличается «северной компактностью».

В северной части Нового Уренгоя административных и общественных зданий намного меньше, чем в южной. Здесь расположились: администрация города и отделения поликлиники и паспортного стола. Из градообразующих



предприятий на «северке» можно назвать филиал «Газпром добычи Уренгоя». А вот настоящими украшениями «северки» по праву считаются ее храм, «студгородок» и парк.

За окраиной микрорайона Дружба на живописном побережье речки Седэ-Яха величественно возвышается деревянный храм преподобного Серафима Саровского. Всего в нескольких минутах ходьбы от него раскинулся молодой парк с уникальным летним фонтаном. Ну а в самом «сердце» северной части города расположился студенческий городок с Новоуренгойским техникумом газовой промышленности и находящейся перед ним площадью с памятником Победы.

Описание местоположения Объекта оценки

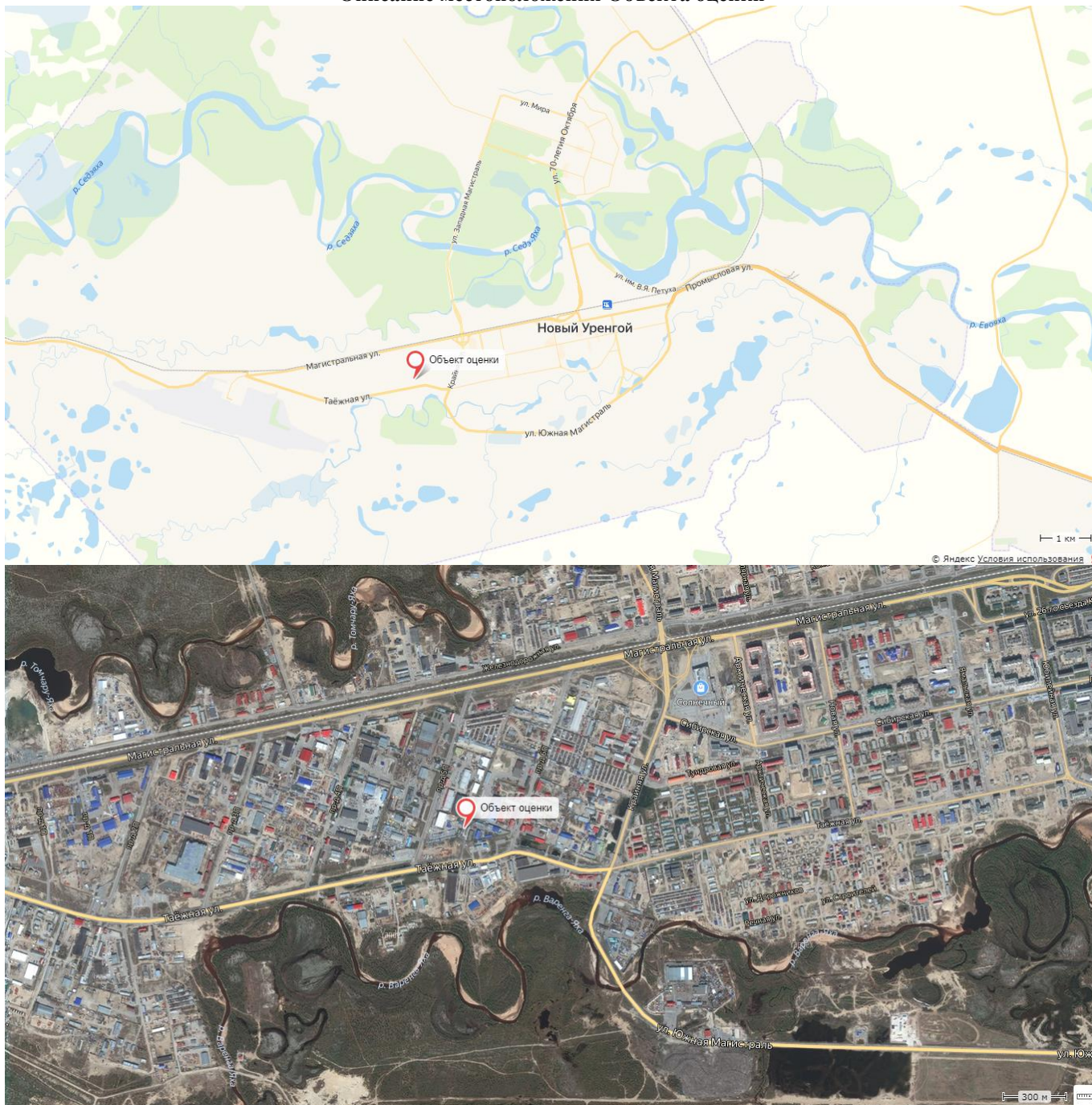




Рисунок 2.1.1 - Местоположение Объекта оценки (ОК) в границах города. (Источник информации: https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login)

Таблица 2-2. Характеристики местоположения земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е
Район города	Панель Е
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственно вблизи объекта оценки - Преимущественно объекты производственно-складской застройки
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, освещение, планировка земельного участка, территория огорожена.
Развитость инженерной инфраструктуры	Развита
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтобетонные
	Промышленная часть города
	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "РМУ ЯГД" - 168 метров; Автобусные маршруты: №3 (Аэропорт Новый Уренгой - Железнодорожный вокзал).
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, такси.
Деловая активность	Средняя
Блилежащие улицы	Проезд 5 Панель, проезд 6 Панель, ул. Таежная
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.
	Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.
	Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.



Наличие объектов снижающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют
Наличие объектов увеличивающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют

Вывод по местоположению земельного участка: оцениваемый объект расположен в промышленной части города Новый Уренгой, панель Е.

Местоположение земельного участка подходит для расположения на нем объектов производственно-складской недвижимости. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе промышленной застройки, развитая инженерная инфраструктура.

Общее заключение по местоположению – благоприятное. Факторов, обуславливающих наличие внешнего (экономического) износа, не выявлено.

К факторам, положительно влияющих на стоимость оцениваемого объекта, можно отнести:

- наличие подъездной автодороги;
- развитая инженерная инфраструктура.
- Административный центр города.

Факторы, отрицательно влияющих на стоимость оцениваемого объекта отсутствуют.

2.2 ОПИСАНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для понимания степени ликвидности объекта оценки оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей и технической документацией объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного офисно-торгового назначения. Правоустанавливающие и технические документы представлены в полном объеме;

- местоположение объекта - объект оценки располагается в зоне общественно-деловой застройки. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой привлекательностью для эксплуатации объектов коммерческого назначения;

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования – хорошее. Дальнейшая эксплуатация объектов возможна без дополнительных финансовых вложений;

- объемно-планировочное решение и площадь помещений объекта оценки позволяет использовать их в качестве свободного офисно-торгового. Общая площадь является типичной для рынка коммерческих объектов.

Согласно рекомендациям АРБ («Оценка имущественных активов для целей залога»), для целей залога ликвидность зависит от примерного срока экспозиции. Классификация ликвидности приведена в таблице ниже.

Таблица 2-3. Классификация ликвидности объекта

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-9	10-18

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определены по данным Агентства недвижимости «ЭТАЖИ» (Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в, тел. +7 (3494) 927-805):

Таблица 2-4. Классификация ликвидности объекта (нежилые помещения)

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Выбранное значение, мес.
Примерный срок реализации, месяцев	3	9	6

Таким образом, по данным таблицы, средний срок реализации оцениваемого недвижимого имущества (часть объекта оценки – нежилые помещения) составит 6 месяцев, что соответствует среднему значению среднего показателя ликвидности объекта.

2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:



-Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

-Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

-Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

-Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

-определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;

-определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Изменение текущего использования для будущего собственника будет связано с целым рядом рисков, т. е. возможными затратами, которые могут возникнуть у собственника в случае изменения текущего (отличного от земель особо охраняемых территорий) использования данного земельного участка. Среди этих рисков можно выделить следующие:

-риск изменения или прекращения действия нормативных актов РФ, регулирующих отношения инвестирования и действие которых распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных инвестиционных договоров (контрактов). Примером такого риска может служить принятие Федерального закона от 15.07.99 г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

-риск несоответствия документов государственного земельного кадастра или государственного градостроительного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права субъектов инвестиционной деятельности на индивидуально определенные земельные участки. Данный риск возникает в случае неправильного определения юридической природы и юридических последствий правоустанавливающих документов на земельные участки, оформленные в соответствии с законом, лицами, ведущими мониторинг кадастровой документации;

-риск полной или частичной недействительности земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта инвестиционной деятельности. Проблема определения действительности земельно-правовых документов в настоящее время трудноразрешима из-за наличия пробелов правового регулирования общих прав на земельные участки;

-риск ошибок геодезических измерений границ и площади земельного участка;

-риск отказа в оформлении, признании или регистрации права собственности на созданный инвестиционный объект по земельно-правовым основаниям. Наиболее характерным примером может служить риск отказа в государственной регистрации права собственности на инвестиционный объект, созданный на земельном участке, предоставленном в краткосрочную аренду, и не являющийся недвижимым имуществом;

-риск, связанный с отсутствием данных инженерно-геологических изысканий для целей строительства объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета рассматриваются земельный участок категории земель – земли поселений, расположенный в городе Новый Уренгой Ямало-Ненецкого автономного округа.

Разрешенный вид использования земельного участка: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков. Ближайшее окружение: Преимущественно объекты производственно-складской застройки. Подъезд к участку круглогодичный, осуществляется по асфальтной и грунтовой дороге.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), по целевому назначению все земли подразделяются на следующие категории:

-земли сельскохозяйственного назначения;

-земли населенных пунктов;

-земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, --информатики, земли для обеспечения космической деятельности;



- земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного вида использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

Согласно действующему законодательству землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам³:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Категория и разрешенное использование земельных участков определены: земли населенных пунктов, предназначенные для общественно-деловой застройки и для инженерных и транспортных инфраструктур. На дату проведения оценки участки используются по назначению.

Месторасположение и транспортная составляющая объекта оценки характеризуется как хорошая, подъезд круглогодичный, состояние подъездных путей в хорошем состоянии. Коммуникации электричество и газ проходят по границе участков.

Таким образом, характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения категории и разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Также необходимо отметить, что целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства. Объект недвижимости оценивается в текущем состоянии, при этом оценке подлежит конкретный объект в состоянии «как есть», а не возможные гипотетические объекты улучшений земельного участка, которые могли бы дать другую стоимость объекту недвижимости.

С учетом цели и задачи оценки, учитывая вышесказанное в рамках принадлежности к категории земель и виду разрешенного использования, месторасположение, наиболее эффективным использованием является текущее разрешенное использование.

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

2.4.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ

³ в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ

**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ****2.4.1.1 Картина экономики Российской Федерации.⁴****Внешнеэкономические условия.**

В первой половине текущего года развитие российской экономики происходило в сложных внешнеэкономических условиях. Последствия пандемии COVID-19 привели к беспрецедентному сокращению глобальной экономической активности и объемов международной торговли. Действие карантинных ограничений практически повсеместно выразилось в существенном ослаблении потребительского и инвестиционного спроса, что наряду с падением стоимости энергоносителей явилось фактором замедления инфляционных процессов. В этих условиях монетарные регуляторы как развитых, так и развивающихся стран заметно смягчили денежно-кредитную политику, а фискальные органы начали реализацию масштабных антикризисных пакетов помощи населению и бизнесу.

В июне-июле 2020 г. оперативные индикаторы сигнализировали о начале восстановления мировой экономической активности на фоне смягчения мер социальной изоляции и возобновления работы предприятий, в первую очередь сферы услуг. Данный процесс развивается постепенно и неоднородно из-за межстрановых различий в эпидемиологической обстановке и масштабах государственной поддержки. Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, восстановление крупнейших мировых экономик будет длительным, их функционирование в 2020–2022 гг. ожидается в условиях неполной загрузки производственных мощностей, что предопределяет сдержанность внешнего спроса на российский экспорт в среднесрочной перспективе. Инфляционное давление из-за рубежа в таких условиях останется слабым.

Цены на нефть под влиянием ослабленного мирового спроса в первом полугодии находились на пониженных уровнях, а ограничению масштаба их падения способствовало достижение в апреле соглашения ОПЕК+ о снижении добычи сырья. Прогноз ЕАБР исходит из предположения об умеренном росте нефтяных котировок по мере восстановления глобальной экономической активности.

Экономика России в сложившихся условиях сократилась в январе — июне 2020 г. на 3,4% г/г. Действие внутренних санитарных ограничений, снижение внешнего спроса и трудности с транспортировкой, падение цен на нефть и объемов ее добычи в рамках договоренностей ОПЕК+, повышение неопределенности и ухудшение настроений бизнеса стали ключевыми факторами экономической динамики. В результате наблюдались значительное сокращение потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и увеличение безработицы. Последствия пандемии коронавирусной инфекции в настоящее время выразились в большей степени в циклическом экономическом спаде, хотя потенциальные темпы роста ВВП также снизились. По нашим оценкам, отрицательный разрыв выпуска по итогам II квартала 2020 г. составил около 10–11%.

Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, смягчение карантинных ограничений во второй половине текущего года и сохранение стимулирующей монетарной и фискальной политики сформируют условия для начала восстановления экономической активности. Вместе с тем из-за повышенной неопределенности, социального дистанцирования, сдержанного внешнего спроса, ослабленной инвестиционной активности и ухудшения состояния рынка труда данный процесс будет длительным: возврат к докризисному уровню производства ожидается в течение 2021–2022 гг., а разрыв выпуска останется отрицательным на всем горизонте прогнозирования. Сокращение ВВП в 2020 г. оценивается в 4,2%, прирост в 2021–2022 гг. — около 3% в среднем за год.

Российский рубль по итогам полугодия ослаб по отношению к ключевым мировым валютам. Основное давление пришлось на вторую половину марта, когда вспышка коронавируса переросла в пандемию, а странам ОПЕК+ не удалось прийти к соглашению о продлении ограничений на добычу нефти. В мае-июне рубль частично отыграл утерянные позиции и находился около уровня 70 рублей за доллар США, чему способствовало начало восстановления экономической активности внутри страны и за рубежом, а также рост нефтяных котировок. Во второй половине августа — начале сентября 2020 г. давление на курс российского рубля усилилось из-за повышения геополитических рисков, сохранение которых не позволит в полной мере реализовать потенциал укрепления национальной валюты. Коррекция курса к равновесному уровню ожидается в течение 2021 г. в условиях замедления темпов распространения коронавируса и нормализации геополитической обстановки.

Темп прироста индекса потребительских цен в первой половине текущего года несколько ускорился под влиянием эффекта переноса валютного курса, временного ажиотажного спроса населения на отдельные товары и удорожания плодоовощной продукции. К концу 2020 г. мы ожидаем увеличения инфляции до 3,9% г/г, главным образом благодаря эффекту низкой базы предыдущего года, когда рост цен существенно замедлился. Значительно ограничивать инфляционные процессы в среднесрочной перспективе будет сдержанный внутренний и внешний спрос. В результате при стабилизации курсовой динамики темп прироста индекса потребительских цен замедлится до 3,5% г/г по итогам 2021 г. и начнет постепенно восстанавливаться по направлению к цели Банка России (4%) по мере ослабления дезинфляционных факторов.

⁴ Источник информации: https://eabr.org/upload/iblock/7a2/EABR_Macroview_RF_09_2020_RU_2020_09_16.pdf

В условиях, когда преобладает риск отклонения инфляции ниже целевого ориентира в средне-срочной перспективе и необходимо поддерживать внутреннюю экономическую активность, Банк России снизил ключевую ставку до 4,25 с 6,25% на начало текущего года. По нашим оценкам, потенциал уменьшения индикатора в большей степени уже реализован, и до конца текущего года она сохранится в диапазоне 4–4,25%. Постепенное повышение ключевой ставки до нейтрального уровня ожидается со второй половины 2021 г., тем не менее характер монетарной политики в 2021–2022 гг. останется умеренно стимулирующим.

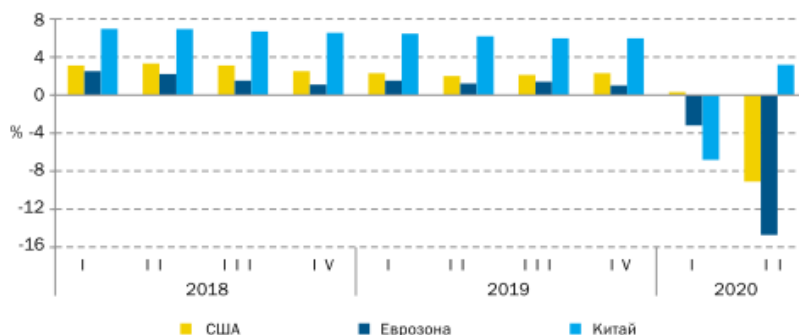
Федеральный бюджет в первой половине текущего года исполнен с дефицитом в размере 1,7% ВВП. Заметно увеличен объем расходов, что во многом объясняется реализацией трех пакетов антикризисной поддержки экономики, объем которых — около 4 трлн рублей (примерно 3,8% ВВП). Доходы в январе — июне 2020 г. сократились, в первую очередь из-за падения цен на углеводороды, уменьшения объемов их добычи и экспорта, а также сокращения внутренней экономической активности. В целом налогово-бюджетная политика носила стимулирующий характер и способствовала ограничению масштаба спада производства и спроса. В среднесрочной перспективе мы ожидаем постепенного ослабления фискального импульса по мере того, как будет уменьшаться объем поддержки экономики.

Риски остаются повышенными и смещенными в сторону ухудшения прогноза из-за неустойчивости намечавшегося восстановления экономической активности на фоне сохраняющейся угрозы масштабной второй волны пандемии, обострения американо-китайских отношений и усиления санкционной риторики в отношении России.

В первой половине текущего года мировая экономика столкнулась со сложнейшим вызовом — пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Распространение заболевания и ответные меры властей большинства государств, направленные на ограничение его масштаба, привели к нарушению глобальных поставок, повышению волатильности на финансовых и товарных рынках, оказали негативное влияние на многие ключевые сектора экономики. Действие мер социальной изоляции выразилось в сокращении потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и бизнеса, росте безработицы.

Среди крупнейших экономик мира наиболее масштабный спад деловой активности во II квартале 2020 г. наблюдался в еврозоне, где ВВП сократился на 14,7% г/г (минус 3,2% г/г в январе — марте текущего года), что является максимальным падением с момента начала расчета показателя в 1995 г. ВВП США за аналогичный период потерял 9,1% г/г (прирост на 0,3% в I квартале 2020 г.) — наихудший результат с 1947 г. Позитивными во II квартале оказались данные по ВВП Китая, который вырос на 3,2% г/г (минус 6,8% г/г в январе — марте) после весеннего смягчения карантинных ограничений.

Рисунок 1.
Динамика ВВП
крупнейших мировых
экономик
(период
к соответствующему
периоду предыдущего
года)



Источник: CEIC Data, BEA, Eurostat

В отраслевом разрезе наибольшие потери понесли организации, оказывающие потребительские услуги. Это демонстрируют, в том числе, результаты опросов PMI, согласно которым деловая активность существенно сократилась в секторах туризма и гостиничного бизнеса, транспорта, операций с недвижимостью. Значительное ухудшение настроений бизнеса отмечено в технологических и финансовых организациях, а также сегменте телекоммуникационных услуг. Снижился выпуск и в отраслях обрабатывающей промышленности, в первую очередь в машиностроении и производстве автомобилей. В меньшей степени пандемия затронула пищевую и фармацевтическую отрасли.

Дно кризиса (при условии, что не будет глобальной второй волны заболевания или ее продолжительность и последствия окажутся не слишком значительными), вероятно, пройдено в апреле-мае, когда мировой сводный PMI составил 26,2 (рекордно низкий уровень) и 36,3 пункта соответственно. В июне-июле показатель увеличился до 47,7 и 50,8 пункта соответственно, что указывает на существенное уменьшение экономического спада после смягчения карантинных ограничений. В еврозоне сводный PMI достиг в июле 54,9 пункта (13,6 в апреле 2020 г.), в США — 50,3 (27 в апреле 2020 г.), в Китае — 54,5 (27,5 в феврале 2020 г.).

Состояние экономики Российской Федерации.

В первой половине 2020 г. экономика Российской Федерации испытала масштабный шок, вызванный пандемией COVID-19. ВВП страны в январе — июне 2020 г. сократился на 3,4% г/г. Вспышка заболевания оказала влияние на экономическую активность в стране по двум основным каналам.

- Ухудшение внешнеэкономических условий, которое проявилось в ослаблении спроса на российский экспорт, сокращении доходов бюджета и организаций от поставок сырьевых товаров за рубеж вследствие падения их цен и объемов добычи, нарушении глобальных цепочек добавленной стоимости, ухудшении настроений бизнеса.
- Действие внутренних санитарных мер, в первую очередь периода нерабочих дней с конца марта до середины мая текущего года, приведшее к масштабному сокращению потребительского и инвестиционного спроса.

Основной удар пандемии пришелся на II квартал, по итогам которого выпуск упал на 8% г/г. По нашим оценкам, отрицательные эффекты в большей степени выразились в циклическом спаде, хотя темпы роста потенциального ВВП также снизились (по расчетам ЕАБР, на 0,4–0,8 п.п. к докризисным значениям — до 0,7–1% г/г) (врезка 1). Смягчению негативного экономического и социального воздействия обострившейся эпидемиологической обстановки способствовали государственные меры фискальной, монетарной и макропруденциальной поддержки.

Рисунок 11.
Экономическая
активность



Источник: Росстат, расчеты авторов, ЕЭК

Влияние пандемии COVID-19 на потенциальный и циклический экономический рост России

Негативные последствия пандемии COVID-19 могут оказать существенное воздействие на динамику ненаблюдаемых макроэкономических переменных, таких как потенциальный ВВП и разрыв выпуска. От верной идентификации состояния бизнес-цикла, характера монетарной и фискальной политики, движущих факторов экономических процессов в значительной степени зависит эффективность проведения денежно-кредитной и налогово-бюджетной политики.

В ЕАБР основным инструментом для анализа и прогнозирования макроэкономической ситуации в регионе операций Банка является ИСМ5. В ее основе лежат полуструктурные модели с денежно-кредитными и налогово-бюджетными секторами, позволяющие оценивать ненаблюдаемые переменные.

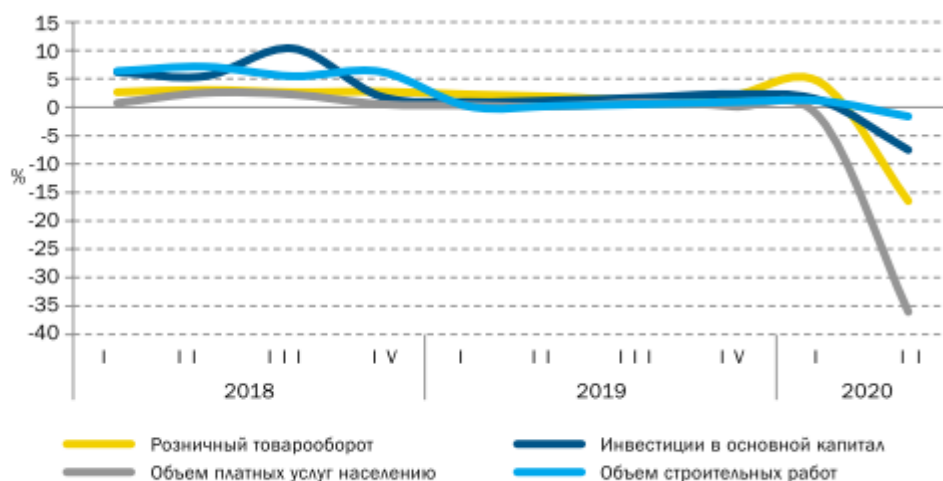
Для верификации результатов ИСМ в Банке разработаны макроэкономические полуструктурные модели (МПМ)6 для каждой страны региона операций ЕАБР, ключевое отличие которых от ИСМ — способ определения равновесной процентной ставки: ее уровень (вместо непокрытого паритета процентных ставок в ИСМ) увязывается с приростом потенциального ВВП, скорректированного на изменение равновесного реального эффективного курса. Это позволяет напрямую учесть влияние доходности производства на равновесную ставку, воздействие на ее динамику процесса экономической конвергенции и прибыльности инвестиций в иностранной валюте.

Согласно полученным результатам, пандемия COVID-19 привела к беспрецедентному циклическому спаду российской экономики: отрицательный разрыв выпуска, показывающий отклонение фактического реального ВВП от равновесного (потенциального) уровня, во II квартале 2020 г. составил около 10–11%, что является минимальным значением за последние 15 лет. Ключевыми объясняющими факторами такой динамики показателя выступили сокращение внешнего спроса и действие внутренних ограничительных мер, направленных на сдерживание распространения коронавируса. Влияние последних на представленных декомпозициях (рисунок В.1) отражено во вкладе других факторов (шок спроса). Существенное влияние на состояние экономического цикла оказало падение цен на нефть, а также уменьшение добычи энергетического сырья в рамках соглашения ОПЕК+ (вклад последнего фактора, как и санитарных мер, выражается в шоке спроса). Ограничению масштаба спада деловой активности способствовало смягчение монетарных условий и налогово-бюджетной политики.

Темп прироста потенциального выпуска снизился на 0,4–0,8 п.п. — до 0,7–1% г/г, что может быть связано с закрытием части предприятий и организаций, спадом инвестиционной активности и повышением неопределенности, а также влиянием договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи нефти. Следует отметить, что воздействие пандемии COVID-19 на потенциальный экономический рост России может оказаться гораздо более существенным по сравнению с полученными результатами и во многом будет определяться дальнейшим развитием эпидемиологической ситуации.

В отраслевом разрезе наибольшие потери в первой половине 2020 г. понесли сектора сферы услуг, ориентированные на потребительский спрос. Оборот розничной торговли сократился на 6,4% г/г, объем платных услуг населению — на 19,9% г/г. На динамику потребительского спроса негативно повлияли меры социальной изоляции и приостановка работы отдельных организаций, ориентированных на предоставление услуг населению. Дополнительными факторами стали вызванные пандемией COVID-19 изменения на рынке труда, связанные с ростом безработицы и уменьшением доходов домашних хозяйств. Наибольшее падение активности потребителей пришлось на апрель-май, когда действовали жесткие карантинные ограничения. В июне-июле, по мере их смягчения, спрос населения начал восстанавливаться, а индекс PMI⁷ сферы услуг России в июле, впервые с февраля текущего года, превысил отметку 50 пунктов (58,5), сигнализируя о росте деловой активности в секторе. Тем не менее восстановление, особенно в секторах платных услуг (минус 25,5% г/г в июле после минус 31,4 и минус 38,9% г/г в июне и мае соответственно), происходит медленно и в условиях существенного падения доходов и повышения безработицы может занять длительное время.

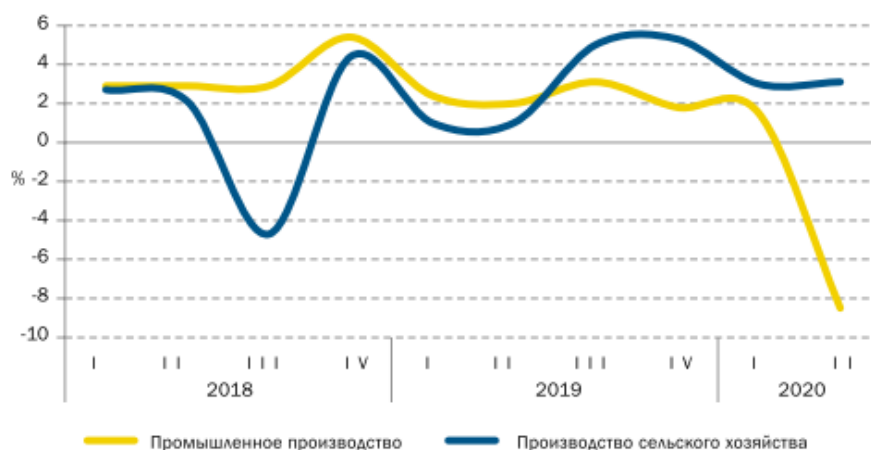
Рисунок 12.
Индикаторы
внутреннего спроса
(темпы прироста, период
к соответствующему
периоду предыдущего
года)



Источник: Росстат

Производственная активность в январе — июне текущего года существенно снизилась вследствие действия карантинных ограничений и слабости внутреннего и внешнего спроса. Объем выпуска промышленности сократился на 3,5% г/г по итогам первого полугодия. При этом во II квартале 2020 г. падение достигло 8,5% г/г после роста на 1,5% г/г в январе — марте.

Рисунок 13.
Производственная
активность
(темпы прироста, период
к соответствующему
периоду предыдущего
года)



Источник: Росстат

Выводы по Анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране:

Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок движимого и недвижимого имущества в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.



2.4.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ - ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ ЗА 1 КВАРТАЛ 2020 ГОДА.⁵

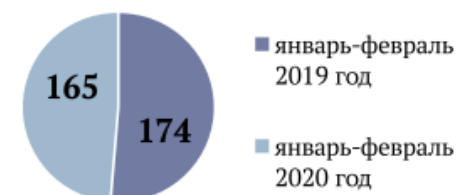
⁵ Источник информации: http://www.newurengoy.ru/uploads/files/2020-05/1590065660_monitoring-1-kvartal-2020.pdf



ДЕМОГРАФИЯ



Естественный прирост, человек



Естественное и механическое движение населения

РОДИЛОСЬ (январь-февраль)	
2019 год	2020 год
248 человек	233 человека



УМЕРЛО (январь-февраль)	
2019 год	2020 год
74 человека	68 человек

ПРИБЫЛО (январь)	
2019 год	2020 год
454 человека	434 человека



ВЫБЫЛО (январь)	
2019 год	2020 год
432 человека	505 человек

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



ПРОМЫШЛЕННОСТЬ



11 176,4 млн. рублей - объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам экономической деятельности
+0,4% к аналогичному периоду прошлого года (далее – АППГ)



7 717,4 млн. рублей

Добыча полезных ископаемых
(+10,1% к АППГ)



3 076,3 млн. рублей

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха **(-15,9% к АППГ)**



230,2 млн. рублей

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений **(+6% к АППГ)**



152,5 млн. рублей

Обрабатывающие производства
(- 37,2% к АППГ)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам деятельности,
млн. рублей

11 127,6

11 176,4

1 квартал 2019 года

1 квартал 2020 года





СТРОИТЕЛЬСТВО, ТРАНСПОРТ, СВЯЗЬ



2 362,4 млн. рублей

объем строительных работ
(без субъектов малого предпринимательства)
(+9,5% к АППГ)



29 жилых домов

общей площадью **4 046 кв. м**
(с учетом жилых домов, построенных на
земельных участках, предназначенных для
ведения гражданами садоводства)
построено в отчетном периоде

1

**место в регионе по вводу
в действие жилых домов**

60

пассажирских автобусов
ежедневно выходят на линии

35

автобусов оборудованы для
перевозки маломобильных
групп населения **(58%)**



2,4

млн. пассажиров перевезено
городским общественным транспортом

12

организаций, оказывающих услуги
связи, в том числе 3 организации - услуги
телефонной связи (АППГ – 13/3)



8

отделений связи (почта, телеграф)
(на уровне АППГ)



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



554 объекта торговли



Открылись предприятия торговли:
магазин «Букет №5», ТЦ «Апшерон».



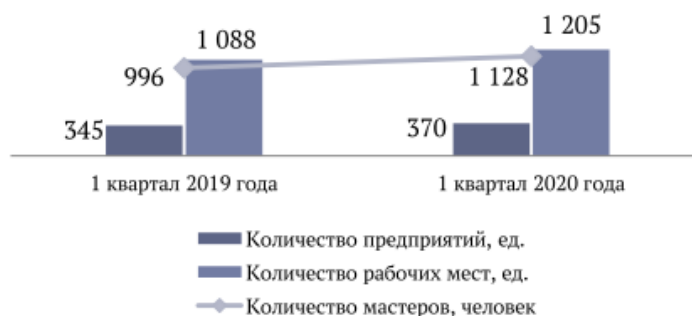
154 предприятия

общественного питания на 8 106 посадочных мест

Открылось кафе «Кто ест что» в ТЦ «Бумеранг»
на 44 посадочных места



370 объектов бытового обслуживания населения



Структура организаций общественного питания в 1 квартале 2020 года, ед.





ФИНАНСЫ (местный бюджет)



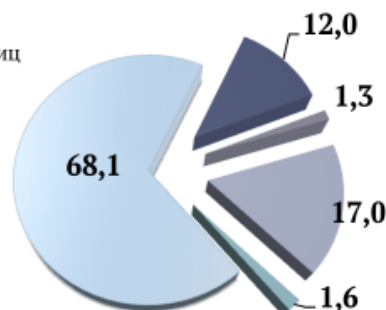
2 874,4 млн. рублей

доходная часть бюджета

Исполнение - 17,6% от утвержденных годовых бюджетных назначений

Основные источники налоговых и неналоговых доходов, %

- Налог на доходы физических лиц
- Налоги на совокупный доход
- Налоги на имущество
- Доходы от использования имущества, платные услуги (работы), продажа активов, штрафы



43,1%

налоговые и неналоговые доходы



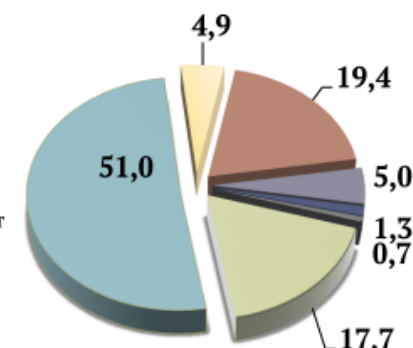
2 557,3 млн. рублей

расходная часть бюджета

Исполнение - 15,4% утвержденных годовых бюджетных назначений

Основные направления расходования средств бюджета, %

- Образование
- Культура, кинематография
- Социальная политика
- Физическая культура и спорт
- Жилищно-коммунальное хозяйство
- Средства массовой информации
- Прочие расходы



81,1%

расходы на социальную сферу



ТРУД и ЗАНЯТОСТЬ



114 053 рублей



**среднемесячная номинальная
начисленная заработная плата
одного работника в организациях**
(без субъектов малого предпринимательства)
(январь-февраль)
(+9,2% к АППГ)



56 234 работника

среднесписочная численность
(без субъектов малого предпринимательства)
(январь-февраль)
(+7,3% к АППГ)



0,3%

**уровень
безработицы**

213 безработных
на конец отчетного периода
(-3,6% к АППГ)

Среднемесячная заработная плата работников муниципальных учреждений

- работники в сфере общего образования – **82,3 тыс. рублей** (+3,5% к АППГ)
- работники в сфере дополнительного образования – **83,1 тыс. рублей** (+10% к АППГ)
- работники в сфере дошкольного образования – **56,8 тыс. рублей** (+2,7% к АППГ)
- работники в сфере культуры – **95,1 тыс. рублей** (+3,6% к АППГ)
- работники в сфере физической культуры и спорта – **62,3 тыс. рублей** (+12,1% к АППГ)
- работники в сфере молодежной политики – **57,6 тыс. рублей** (+12,8% к АППГ)

Распределение среднесписочной численности работников по видам экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), %





ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО



Жилищный фонд:



2 606,2 тыс. кв.м
площадь жилищного фонда

838
многоквартирных домов

Аварийный жилищный фонд:



372 дома
площадь **109,6** тыс. кв. м
(4,2% от общей площади жилищного фонда)

3 654
проживающих

Уровень благоустроенности жилищного фонда инженерной инфраструктурой:

100%	водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, электрической энергией
97%	централизованным водоотведением
74%	газом
3%	септиками

Оплата коммунальных и жилищных услуг:

- ✓ Общая сумма задолженности за ЖКУ – 493 168 тыс. рублей, из них:
 - население – 319 950 тыс. рублей;
 - юридические лица – 173 218 тыс. рублей.
- ✓ Задолженность управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями – 740 171 тыс. рублей.



2.4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку объект оценки, относится к недвижимому имуществу.

Таблица соответствия классов земельных участков видам разрешенного использования

Таблица 2-5

Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанции, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения



Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (сокращено: ВРИ) земельных участков⁶ оцениваемые земельные участки к ВРИ: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

2. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.*):

– Активный рынок недвижимости – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом;

– Неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к не активному рынку недвижимости.

3. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*):

⁶ Приказ №540 от 01.09.2014г. Министерства экономического развития РФ



- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Объекты оценки, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относятся к рынку собственного капитала.

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoj-stoimosti_statya.pdf):

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относится недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Объекты оценки, в зависимости от оборачиваемости, относятся к рынку со средней оборачиваемостью.

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html):

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

Объекты оценки, в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку условно доходной недвижимости.

8. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Объекты оценки, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – г. Новый Уренгой, ЯНАО.

2.4.4 КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЯНАО.

Рынок недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в г. Новый Уренгой, являющимся самым крупным городом ЯНАО (105,5 тыс. жителей), а также достаточно количество предложений в г. Ноябрьске (110,6 тыс. жителей) и Новый Уренгойе (46,7 тыс. жителей). Также, не смотря на относительно небольшую численность населения, достаточно развитым рынком недвижимости обладает Салехард, благодаря своему статусу административного центра округа.

Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Наибольшее количество сделок во всех муниципальных образованиях округа приходится на рынок многоэтажной застройки

Особенной чертой региона является неразвитость рынка жилых домов, в первую очередь в сельских населенных пунктах. Это обусловлено, во-первых, преимущественно многоэтажной застройкой в городских населенных пунктах, а, во-вторых, слабостью развития инфраструктуры в сельских населенных пунктах.

Рынок коммерческой недвижимости в округе развит слабо в силу того, что города и инфраструктура возводились исходя из потребностей освоения крупных месторождений полезных ископаемых. Даже в настоящее время производственные объекты явно преобладают в числе вновь введенных зданий и сооружений. Жилая недвижимость и объекты соцкультбыта долгое время были лишь «придатками» к добывающим и перерабатывающим производствам. Однако в города округа все равно приходят общегосударственные инвесторы. В первую очередь это происходит в сегменте торговой недвижимости. Интерес к этому сегменту рынка вполне объясним, учитывая высокие доходы населения города, и устойчивую тенденцию роста оборота розничной торговли, как в абсолютных, так и относительных



показателях. В настоящее время фонд производственной и складской недвижимости города представлен производственными базами, а также специализированными промышленными и складскими объектами нефтяной и газовой отрасли. При почти полном отсутствии предложения качественной складской недвижимости.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные офисно-торговые помещения не большой площади в центральной части г. Новый Уренгой, стоимость может достигать 190 тыс. руб./кв.м. (в Новом Уренгое), минимальную – административно-офисные здания, отдельно стоящие, расположенные в промышленных частях города Новый Уренгой, на закрытых территориях производственных баз.

Большая часть помещений офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов – встроенные на первых этажах жилых домов нежилые помещения. Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер развития рынка.

2.4.5 КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.

Анализ рынка нежилых объектов, с использованием баз данных недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа (https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1; <https://n-urengoy.etagi.com/analytics/>) дал следующие результаты:

Структура рынка

На 20 октября 2021 года на рынке коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой выставлено 197 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (63%) занимают объекты, выставленные к аренде.



Структура рынка предложения к продаже

По состоянию на 20 октября 2021 года на рынке недвижимости г. Новый Уренгой выставлено к продаже 107 объектов (включая помещения свободного назначения). Наибольшую долю в предложении занимают объекты торгово-офисного назначения – 40%, наименьшую долю в предложении занимают объекты гостиничного назначения – 4%. Доля объектов свободного назначения (помещения функционально пригодные и документально разрешенные для использования как торгово-офисных объектов, так и для производственно-складских объектов) – 21%. Доля производственно-складских объектов составляет 23% от общей структуры рынка коммерческой недвижимости.



Рисунок 2-2 – Структура предложения объектов коммерческой недвижимости на рынке г. Новый Уренгой по состоянию на 20.10.2021г.

Структура рынка предложения к продаже

Общий объем предложения по состоянию на 20.10.2021 года составил более 117 тыс. кв.м. (73 предложений на продажу). При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь более 1000 кв.м., что составляет по 28,77% общего объема рынка.

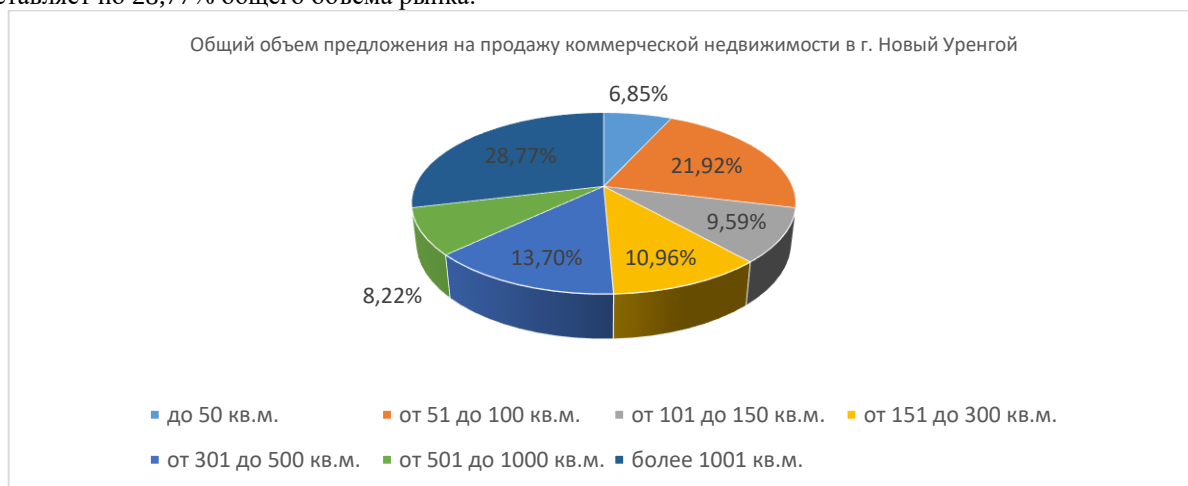
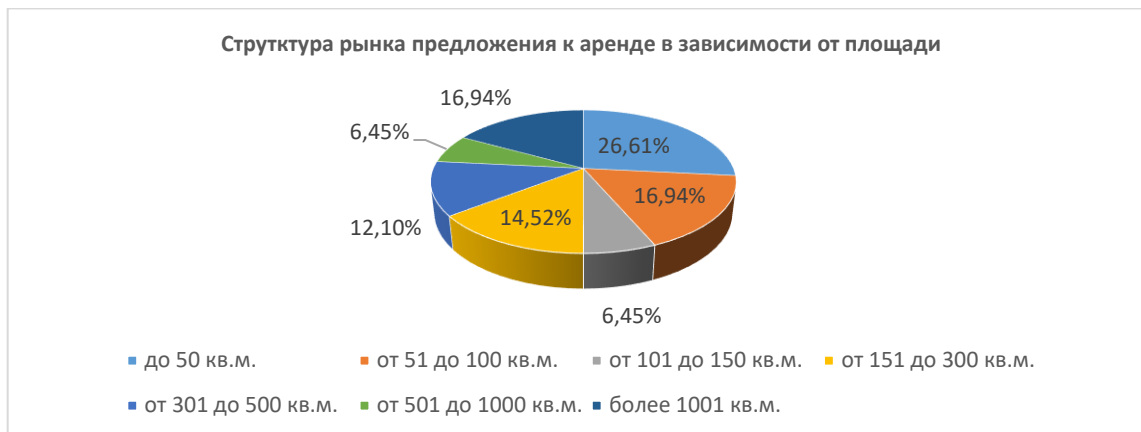


Рисунок 2-3 – Структура рынка недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г. Новый Уренгой, по состоянию на 20.10.2021г.

Структура рынка предложения к аренде

Общий объем предложения по состоянию на 20.10.2021 года составил более 120 тыс. кв.м. (124 предложений на продажу). При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь до 50 кв.м., что составляет по 26,61% общего объема рынка.



Ценовая информация на рынке продажи

На рынке офисной недвижимости г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 20.10.2021 года, составила 86375 руб./кв.м., на рынке торговой недвижимости – 83537 руб./кв.м., на рынке продажи производственно-складской недвижимости – 20085 руб./кв.м.

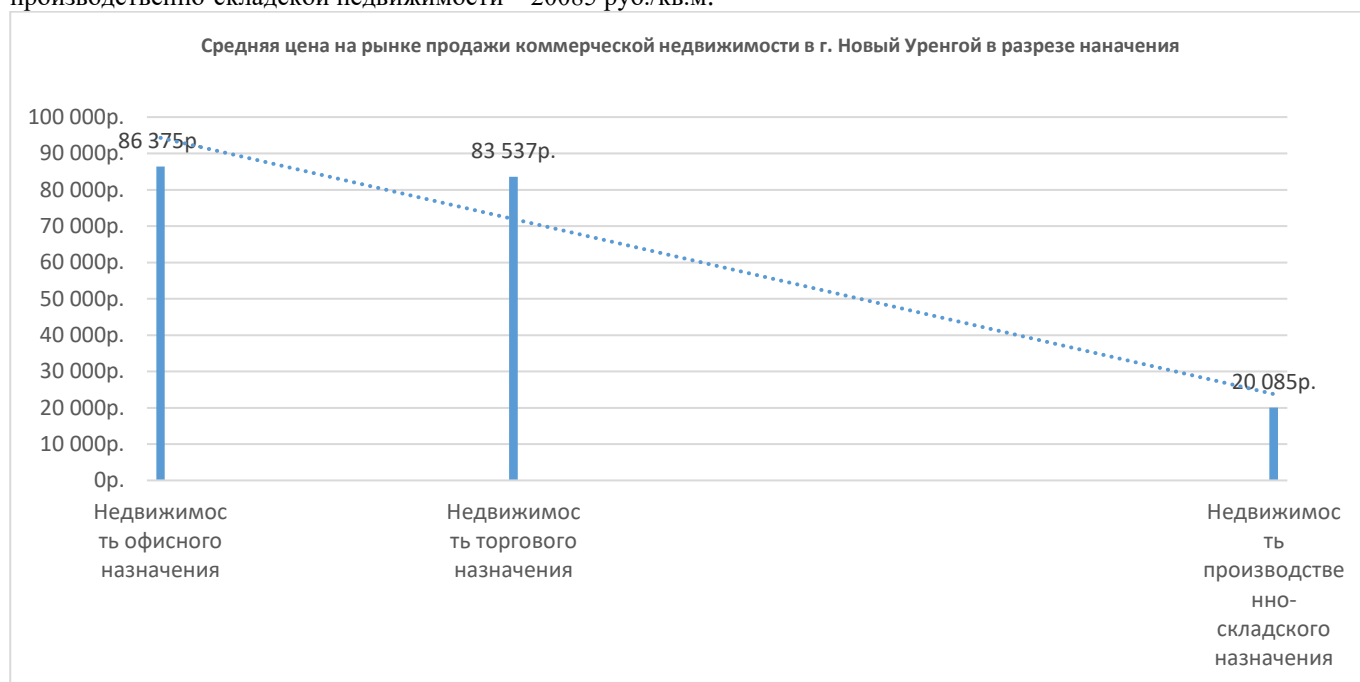


Рисунок 2-4 – Средняя цена на рынке продажи недвижимости в разрезе назначения г. Новый Уренгой, по состоянию на 20 октября 2021г. (руб./кв.м.)

Структура рынка земельных участков

На 20 октября 2021 года на рынке земельных участков г. Новый Уренгой выставлено 80 земельных участков, предлагаемых к продаже. При этом наибольшую долю на рынке (45%) занимают земельные участки под ИЖС (36 объявлений на продажу), наименьшую долю на рынке (11%) занимают земельные участки промназначения, 9 предложений. Доля земельных участков под сельхозназначение (СНТ, ДНП) составляет 44% (всего 35 объявлений о продаже).

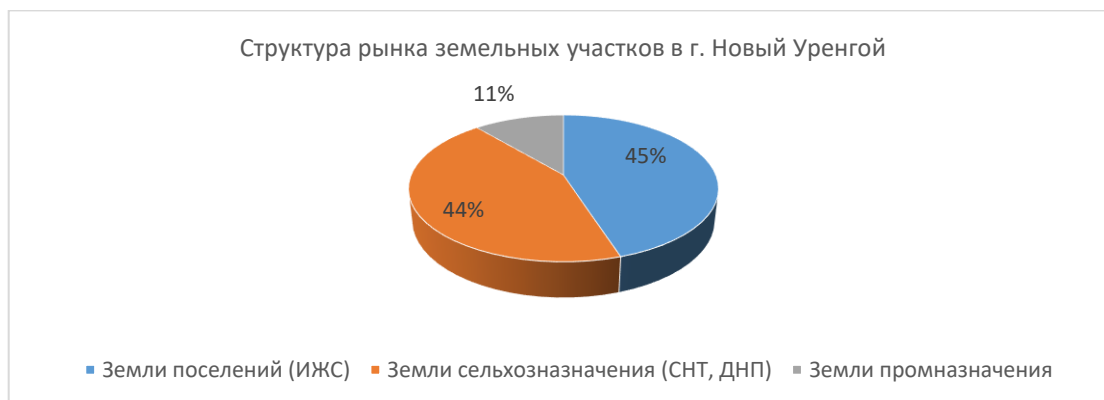


Рисунок 2-5 – Структура рынка земельных участков г. Новый Уренгой по состоянию на 20.10.2021г.

Структура рынка предложения к продаже

На рынке земельных участков под ИЖС г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 05.11.2020 года, составила 838 руб./кв.м. (47 объявлений о продаже). На рынке земельных участков сельхозназначения (СНТ, ДНП) средняя стоимость продажи составила: 556 руб./кв.м. (39 объявлений о продаже). На рынке земельных участков промназначения средняя стоимость продажи составила: 860 руб./кв.м. (6 объявлений о продаже).

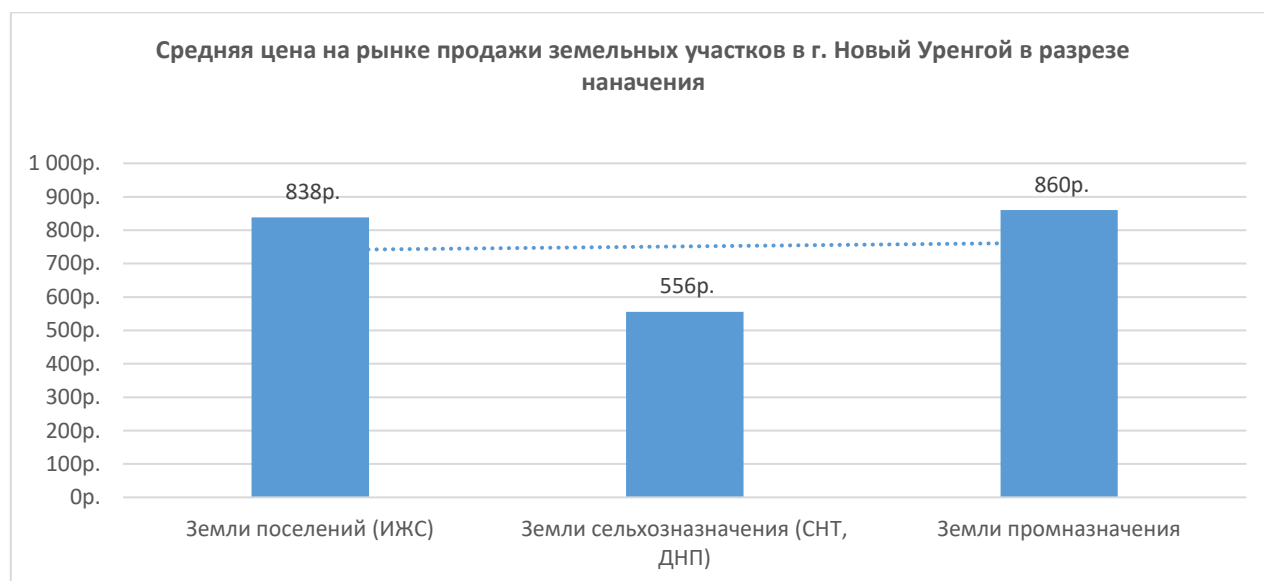


Рисунок 2-6 – Средняя цена на рынке аренды г. Новый Уренгой в разрезе назначения, по состоянию на 20.10.2021г. (руб./кв.м. в мес.)

Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой:

Рынок коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой развит слабо, является не активным. На дату оценки в средствах массовой информации имеется ограниченное количество публичных ofert о продаже, аренде земельных участков промназначения. Объявления (публичные оферты) носят малоинформативный характер. Структура рынка не однородна.

2.4.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной ставки стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования. Для оцениваемых объектов будут подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды земельных участков промышленного назначения г. Новый Уренгой. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников



информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости.

Закрытые базы данных по продаже недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Рынок продажи и аренды земельных участков индустриального назначения г. Новый Уренгой не развит, имеется ограниченное количество информации об объектах аналогов. В результате анализа рынка были выявлено наличие 8 (восьми) объявлений на продажу (публичных оферт) земельных участков индустриального назначения.

В основном, предлагаются к продаже земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства. В Таблице 2-6 представлена информация об объектах, предлагаемых к продаже в г. Новый Уренгой.



Таблица 2-6. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков с видом разрешенного использования: «Промназначение» в районе расположения объекта оценки.

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	26.10.2021	21.10.2021	08.10.2021	29.09.2021	07.10.2021	03.10.2021	28.09.2021	28.09.2021
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку	Земли под индустриальную застройку
Местоположение	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, Промысловая ул., 21	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, Индустриальная ул., 14л №17	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, микрорайон Северная Коммунальная Зона	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Северная Магистраль	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, микрорайон Советский	Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, панель Ж
Площадь земельного участка, кв.м.	13840	2270	20729	1880	26780	2000	960	11340
Наличие инженерных систем	Обеспечен коммуникациями	Есть электроснабжение	Не обеспечен коммуникациями	Не обеспечен коммуникациями	Не обеспечен коммуникациями	Не обеспечен коммуникациями	Не обеспечен коммуникациями	Обеспечен коммуникациями



Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Наличие ж/д ветки	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка имеется	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует	Ж/д ветка отсутствует
Наличие улучшений	4 ОКС общей площадью 3799,8 кв.м.	Огорожен забором, временные сооружения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Отсутствуют в установленном порядке зарегистрированные строения	Объект незавершенного строительства	Объект незавершенного строительства
Наличие свободного подъезда к участку	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
Цена предложения, руб.	37 000 000,00	7 000 000,00	5 500 000,00	8 500 000,00	6 000 000,00	4 500 000,00	30 000 000,00	47 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.	2673	3084	265	4521	224	2250	31250	4145
Источник информации	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_138_ga_promnaznacheniya_2199680256	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_227_sot_promnaznacheniya_1985070148	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_227072420	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_18.8_sot_promnaznacheniya_1969302717	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_268_ga_promnaznacheniya_2225592743	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2153665465	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_promnaznacheniya_2224972066	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_2225530712



Таким образом, цена предложения предложений аренды земельных участков с видом разрешенного использования: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» в районе расположения объекта оценки находится в пределах: 224 – 31 250 руб./кв.м. Среднее значение представленного интервала составило 6052 руб./кв. м. Выборка не однородна, малоинформативна.

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже и аренде объектов недвижимости можно объективно рассчитать рыночную стоимость объектов оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

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

Сегмент рынка: земельные участки

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно.

При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, срочности платежей и т.д.

Условия продажи.

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения.

Степень влияния данного ценообразующего фактора, может быть определена при помощи аналитических данных агентств недвижимости, а также методом парных продаж.

Характеристики местоположения.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Для определения влияния фактора месторасположения используются методы: парных продаж; с использованием данных аналитических агентств; метод ранжирования факторов (метод иерархий).

Категория земель/Вид разрешенного использования - является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков. Влияние данного фактора, на стоимость земли, может быть определена при помощи аналитических данных агентств недвижимости, а также методом парных продаж.

Общая площадь (фактор масштаба). Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{оо}}{S_{аа}} \right)^T \right), \text{ где:}$$

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта;

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

$S_{аа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько изменится стоимость 1 га при изменении общей площади земельного участка. Данный коэффициент рассчитывался на основе метода парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь. Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:

$$T = \frac{\ln \left(\frac{C_{бол.пл.}}{C_{мен.пл.}} \right)}{\ln \left(\frac{S_{бол.пл.}}{S_{мен.пл.}} \right)}, \text{ где:}$$

T – коэффициент торможения цены;

$C_{бол.пл.}$ – цена 1 кв.м. объекта-аналога с большей площадью, руб.;

$C_{мен.пл.}$ – цена 1 кв.м. объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

$S_{бол.пл.}$ – площадь объекта-аналога большей площади, кв.м.;

$S_{мен.пл.}$ – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв.м.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

2.4.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как рынок земельных участков для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, расположенных в г. Новый Уренгой.

Рынок земельных участков для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок г. Новыий Уренгой ЯНАО слабо развит. В открытых источниках имеется ограниченное количество информации об объектах-аналогах. Цены носят неравномерный характер.

В ходе проведенного анализа Оценщиком выяснено, что рынок купли-продажи объектов земельных участков с разрешенным использованием: «Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», сопоставимых по своим основным характеристикам с рассматриваемым, (из сегмента



рынка, к которому отнесен объект оценки), расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, практически отсутствует.

Учитывая состояние рынка купли-продажи земельных участков промназначения в г. Новый Уренгой, Оценщик делает вывод, что рынок не развит, имеется ограниченное количество предложений на продажу объектов-аналогов, выборка не однородна, имеется существенный «разбег» в ценах предложений.

3 ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1)

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1)

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.16 ФСО №1)

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1)

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7).

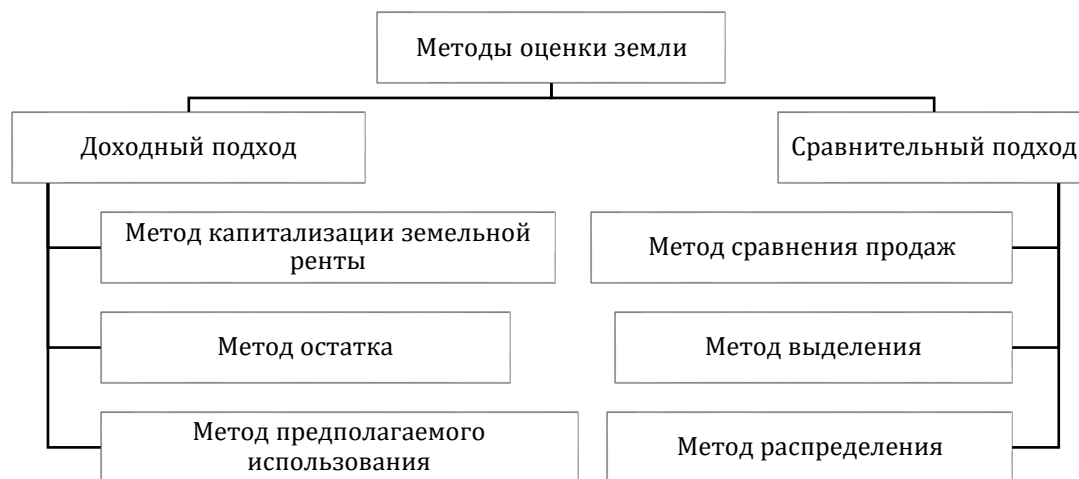
3.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке права аренды земельного участка

В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.).

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.



Методы оценки земли

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В части оценки земли на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и 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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Вывод: Применение метода капитализации земельной ренты для оценки стоимости Объекта оценки требует наличие развитого рынка аренды аналогичных объектов. На дату оценки земельные участки, принадлежащие муниципальным образованияам, субъектам федерации и находящиеся в федеральной собственности, составляющие подавляющее большинство земель в границах населенных пунктов, как правило, предоставляются пользователям на условиях аренды. Это позволяет говорить о наличии первичного рынка аренды земли, при котором преобладающими условиями на рынке аренды земли в месте положения Объекта оценки на дату проведения оценки являются условия, устанавливаемые Правительством Ямало-Ненецкого автономного округа. В этой ситуации имеется возможность корректного применения метода капитализации земельной ренты с использованием данных об арендных ставках, рассчитанных на основе нормативных документов.

Вывод: земельный участок может быть оценен методом капитализации земельной ренты.

Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;



- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Вывод: метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка соответствуют варианту наиболее эффективного использования. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка, и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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 от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам.

Вывод: метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку на дату оценки, оценщик не располагал информацией, способной спрогнозировать будущие доходы, которые земельный участок способен приносить в будущем, а также связанные с ним расходы.

Затратный подход - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа. 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 (п. 18 ФСО № 1).

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Однако в рамках настоящего отчета оценке подлежит лишь сам земельный участок, без учета строений на нем.



Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п. 12 ФСО № 1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

В части оценки земли на сравнительном подходе основаны: метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж.

Метод выделения – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

- При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Вывод: В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод выделения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.

Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого



объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Вывод: В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод распределения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.

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

Условие применения метода:

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

Применительно к данной оценке данное условие выполняется – на рынке представлено достаточное количество предложений сопоставимых объектов с объектом оценки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Вывод: Условием для применения метода сравнения продаж является наличие информации о ценах сделок (предложений) с земельными участками, сопоставимых по своим основным характеристикам с оцениваемым земельным участком. Данное условие не выполняется, в связи с чем не представляется возможным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Вывод: Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, а также учитывая выводы, сделанные оценщиком о применимости методов оценки объекта оценки, наличие имеющейся в распоряжении Оценщика информации, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применять метод капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

4.1 ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

4.1.1 ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.) метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости земли путем капитализации земельной ренты.



Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся, с одинаковым темпом величины земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величины земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом, под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка к погашению по государственным ценным бумагам).

4.1.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ.

Земельная рента от оцениваемого земельного участка, учитывая его функциональное назначение (для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков), может состоять из доходов от сдачи в аренду.

При оценке земельного участка арендные ставки рассчитываются на базе рыночных ставок платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Потенциальный валовой доход в год от сдачи собственником земельного участка в аренду рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Ас} \times \text{Пзу},$$

где.

ПВД - потенциальный валовой доход в год,

Ас - ставка аренды, руб./кв.м./год,

Пзу - площадь земельного участка.

При определении величины рыночной ставки арендной платы мы учитывали следующее:

1. На рынке прав аренды земли государство практически является монополистом. Такое положение ведет к тому, что условия аренды земель, устанавливаемые государственными определяющими органами, имеют формирование влияния функционирование первичного рынка аренды земли;
2. Анализ рынка земельных участков показал, что в период сопоставимый с датой проведения оценки, данные о сложившихся рыночных арендных ставках земельных участков (как аренды, так и субаренды) отсутствуют. В такой ситуации величина рыночной арендной платы была получена расчетным путем на условиях аренды земель, устанавливаемых государственными (муниципальными) органами. Учитывая, что вторичный рынок аренды (субаренды) земельных участков в г. Новый Уренгой не развит, мы сочли возможным использовать в качестве величины арендной платы, арендную плату, устанавливаемую в соответствии со следующими нормативными документами: ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА ОТ 8 ОКТЯБРЯ 2015 ГОДА N 953-П "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА, И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ". (с изменениями на 13 августа 2021 года) (в ред. постановлений Правительства ЯНАО от 20.10.2016 N 1006-П, от 27.02.2017 N 107-П, от 28.04.2017 N 396-П, от 17.08.2017 N 830-П, от 19.02.2018 N 163-П, от 05.04.2018 N 354-П, от 20.08.2018 N 873-П, от 11.01.2019 N 1-П, от 25.03.2019 N 279-П, от 17.09.2019 N 1024-П, от 16.12.2019 N 1301-П, от 02.04.2020 N 365-П, от 16.04.2020 N 445-П, от 21.04.2020 N 468-П, от 28.05.2020 N 681-П, от 08.07.2020 N 849-П, от 25.12.2020 N 1541-П, от 30.03.2021 N 233-П, от 13.08.2021 N 717-П). В результате расчетов величина годовой земельной ренты составила 20 055,78 руб.

Величина земельной ренты рассчитывалась по формуле:

$$\text{РАП} = (\text{КС} * \text{С} / 100) * \text{Ка} * \text{Кст} * \text{Кд} / \text{Кг} * \text{Кс},$$

где:

РАП - размер годовой арендной платы (руб.);

КС - кадастровая стоимость земельного участка (руб.);



С - ставка арендной платы, которая рассчитывается как:

$$C = Ст * Уи / 100 + Ст,$$

Где:

Ст - ставка арендной платы, определенная в соответствии с разделом III настоящего Порядка. Ставка арендной платы ежегодно изменяется на размер уровня инфляции (Уи), установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

При этом ставка арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель на территории автономного округа, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Ка - коэффициент аренды. В случае предоставления земельного участка субъекту малого и среднего предпринимательства для осуществления вида деятельности, который является основным и включен в перечень приоритетных видов деятельности, утвержденный органами местного самоуправления для определения муниципальной поддержки, в случаях если Ка установлен выше 1, применять Ка = 1;

Кст - коэффициент строительства; применяется в случае предоставления земельного участка для завершения строительства индивидуального жилого дома в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и до момента государственной регистрации завершеного строительством индивидуального жилого дома. В остальных случаях Кст признается = 1.

Кг - количество дней в году (365 или 366);

Кд - количество дней аренды земельного участка в течение календарного года в соответствии с условиями договора аренды земельного участка;

Кс - коэффициент доли в праве на здание, сооружение или помещение в них, принадлежащей правообладателям здания, сооружения или помещений в них.

Коэффициент доли в праве на здание, сооружение или помещение в них, принадлежащей правообладателям здания, сооружения или помещений в них (далее - коэффициент доли (Кс)), применяется в случае определения размера арендной платы по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Коэффициент доли (Кс) рассчитывается как отношение:

$$Ks = Sд / Sобщ,$$

Где:

Собщ. - общая площадь здания, сооружения или помещений в них (кв. м);

Сд - площадь доли в праве на здание, сооружение или помещение в них, принадлежащей правообладателям здания, сооружения или помещений в них, либо площадь, указанная в согласии всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них, либо площадь по решению суда в здании, сооружении или помещениях в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них (кв. м).

Источники информации: [33].

,



Таблица 4-1. Расчет годовой земельной ренты за оцениваемый земельный участок.

Наименование объекта	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Ставка арендной платы (С)	Коэффициент аренды (Ка)	Коэффициент строительства (Кст)	Количество дней аренды земельного участка (Кд)	Количество дней в году (Кг)	Коэффициент доли в праве на здание, сооружение или помещение в них, принадлежащей правообладателям здания, сооружения или помещений в них (Кs)	Величина земельной ренты, руб./год
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков, площадь: 1949 кв.м., кадастровый номер: 89:11:010202:39, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е	1 322 844,77	1,5	1	1	365	365	1	20 055,78

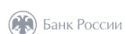


4.1.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОЭФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Корректные рыночные данные для расчета коэффициента капитализации отсутствуют, достоверную информацию о функционировании сопоставимых объектов получить достаточно проблематично. Поэтому коэффициент капитализации рассчитывался методом кумулятивного возврата капитала. Построение нормы дохода осуществлялось кумулятивным методом. Для определения нормы дохода необходима решить следующие задачи:

- определить безрисковую норму дохода;
- определение размера прочих рисков, ассоциируемых с оцениваемым объектом;

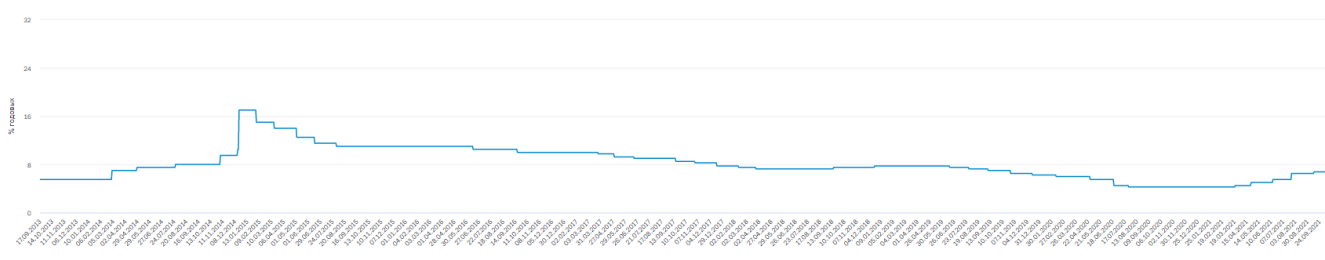
Норма дохода на капитал, инвестированный в земельный актив, определена на уровне безрисковой ставки. В качестве безрисковой ставки была выбрана ставка ГКО-ОФЗ со сроком более 5 лет по состоянию на 20.10.2021г. по бюллетеню ЦБР = 7,52% годовых. Источник информации: <http://www.cbr.ru/>



Поиск по сайту

Интернет-приемная RU EN

Ключевая ставка



% годовых

Дата

20.10.2021

Ставка

6,75

Скриншот сайта Центрального банка Российской Федерации(источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ [электронный ресурс])

Отсутствие премий за риски объясняется несколькими факторами: категория земель, расположение в районном центре, удобная транспортная развязка и др. Наиболее существенным фактором в данном случае будет являться то, что данное имущество, имея определенную значимость в районе, той или форме будет поддерживаться властными структурами. На основании этого премии за риски не учитывались.

Ставка капитализации для земельного участка определена по методу Инвуда. Этот метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций, в этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что по инвестициям.

$$R_k = R_y + SFF(p, Y)$$

Где:

SFF - фактор фонда возмещения;

Y-R- (ставка дохода на инвестиции).

Так как при вложении инвестиций в земельные активы на момент оценки инвестор, исходя из состояния рынка, может рассчитывать на то, что в будущем цена земельного участка возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений. При отсутствии рыночных данных по земельному рынку предположение о росте стоимости земельных активов можно сделать из анализа показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов. После актуализации результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов удельный показатель кадастровой стоимости для оцениваемого земельного участка составил 678,73 руб./м. В соответствии с учебником «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой: «В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью до 5 лет». Действительно, строить прогнозы на долгосрочную перспективу в российских условиях сложно, оценщик предполагает, что, если рыночная стоимость земельных активов в будущем будет расти по 5% в год (пессимистический прогноз), выручка от продажи не только обеспечивает возврат всего вложенного капитала, но и приносит часть дохода, необходимого для получения установленной ставки дохода на инвестиции. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала.

$$R_k = R_y - \Delta SFF(p, Y)$$

Где:



Δ - процент прироста цены актива. (Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией д.э.н. А.Г. Грязновой, д.э.н. М.А. Федотовой, М, «Финансы и статистика», 2002.) Обоснование к применению данного метода расчета коэффициента капитализации приводится так же в учебнике Д. Фридман, Н. Ордуй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, 1997. Когда прогнозируется повышение стоимости капитала, которое перекроет сумму уменьшения стоимости объекта недвижимости, «тогда реверсия, получаемая при перепродаже объекта, не только обеспечит возврат капитала, но и принесет дополнительный доход. Отсутствует необходимость возмещения первоначального капитала из текущих доходов, поскольку, в конечном счете, произойдет обратное повысится стоимость самого капитала. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала» Данная поправка необходима при оценке земли при условии, что рыночные цены будут учитывать низкую текущую отдачу и ожидаемый доход от прироста капитала.

Фактор фонда возмещения был рассчитан по следующей формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Фактор фонда возмещения при ставке доходности на капитал 0,0752 и периоде расчетов 5 лет составил 0,1721. Прирост капитала по истечении 5 лет определен исходя из минимального прогнозируемого роста цен на земельные участки - 5% в год.

Тогда прирост цены актива составит $\Delta SFF = 0,250 \times 0,1721 = 0,0430$ или 4,30%.

Коэффициент капитализации составит: $R_k = 0,0752 - 0,0430 = 0,0322$ или 3,22%. В подтверждение приведем следующие положения указанных выше публикаций:

- Действующее законодательство предусматривает необходимость установления общих начал определения арендной платы за землю правительством РФ. Однако, до настоящего времени подобные решения не приняты. Отсутствие определений способствует еще таким неопределенности, неоднозначности и отсутствию единообразия в деятельности по оценке;

- При аренде застроенных земельных участков, находящихся в публичной собственности, на которых расположены здания, находящиеся в частной собственности, арендодатель не имеет никакой свободы выбора арендатора. В этом случае либо никаких «рыночных» арендных отношений нет вообще, либо они носят принципиально ограниченный действующим законодательством характер;

- При расчете размера арендной платы необходимо учитывать необходимость создания примерно равных условий хозяйствования на арендованных земельных участках, относящихся к государственной (федеральной, субфедеральной) и муниципальной собственности;

- Концепция временных методологических рекомендаций по определению арендной платы для земельных участков, находящихся в государственной собственности, включает вывод о том, что экстракция данных по сегменту рынка аренды застроенных земельных участков крупных городов России показывает: из-за принципиально ограниченного характера рыночных земельных отношений в данной сфере соотношение арендной платы и рыночной стоимости застроенного земельного участка не выходит за пределы 1,5-4,5%.

4.1.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем деления величины земельной ренты на коэффициент капитализации. В результате расчетов, рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки составила:

$$20\,055,78 \text{ (размер годовой арендной платы (руб.) / 0,0322 (коэффициент капитализации для земли))} = \\ \mathbf{623\,315 \text{ (Шестьсот двадцать три тысячи триста пятнадцать рублей).}}$$

Показатель рыночной стоимости земельного участка в соответствии с п. 2.6 ст. 146 Налогового Кодекса РФ (часть 2) от 05.08.2000 № 117-ФЗ не облагается НДС.

4.1.5 ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В настоящей работе Оценщиком сделан вывод о применимости методов оценки земельных участков к настоящей оценке (см. раздел 3.2 Отчета). Рыночная стоимость земельного участка определялась методом капитализации земельной ренты. Следовательно, итоговая величина рыночной стоимости земельного участка будет равна значению, определенному методом капитализации земельной ренты.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков, площадь: 1949 кв.м., кадастровый номер: 89:11:010202:39, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона, панель Е, на дату оценки составила:

623 315 (Шестьсот двадцать три тысячи триста пятнадцать рублей).



5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При расчете рыночной стоимости Объекта Оценки оценщиком был применен один подход к оценке – доходный, согласования результатов оценки по подходам не требуется.

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 20 октября 2021г., составляет:

623 315 (Шестьсот двадцать три тысячи триста пятнадцать рублей).

Подпись оценщика,
проводившего оценку



Лумпов И.А.

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	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 (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: — 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. (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Ликвидационная стоимость	Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)



Итоговая величина стоимости объекта оценки	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 (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	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 (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).



6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - б. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - с. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - а. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - б. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

11. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
12. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
13. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Ташихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
16. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
17. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
18. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
21. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
22. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
23. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Лейфер Л.А., г. Н. Новгород, 2017г.
24. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
25. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр



- финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
26. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
 27. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
 28. Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.
 29. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: <https://statrielt.ru>.
 30. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.
 31. Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
 32. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 1 января 2002 года N 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями на 28 апреля 2018 года).
 33. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА ОТ 8 ОКТЯБРЯ 2015 ГОДА N 953-П "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА, И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ". (с изменениями на 13 августа 2021 года) (в ред. постановлений Правительства ЯНАО от 20.10.2016 N 1006-П, от 27.02.2017 N 107-П, от 28.04.2017 N 396-П, от 17.08.2017 N 830-П, от 19.02.2018 N 163-П, от 05.04.2018 N 354-П, от 20.08.2018 N 873-П, от 11.01.2019 N 1-П, от 25.03.2019 N 279-П, от 17.09.2019 N 1024-П, от 16.12.2019 N 1301-П, от 02.04.2020 N 365-П, от 16.04.2020 N 445-П, от 21.04.2020 N 468-П, от 28.05.2020 N 681-П, от 08.07.2020 N 849-П, от 25.12.2020 N 1541-П, от 30.03.2021 N 233-П, от 13.08.2021 N 717-П).



7 ПРИЛОЖЕНИЕ №2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Лумпов Игорь Александрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 720300240140
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 декабря 2007 года, регистрационный № 002438

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **И.В. Козырь**



0000881 *

РОО-ИСТ-ГРАФ, г. Москва, 2009 г., тиражи 6

МДП



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

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

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 28 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
2. №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

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

Частнопрактикующий оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г.ТЮМЕНИ №1
(ИФНС России по г.Тюмени №1)
Товариное шоссе ул. 15. Тюмень г. Тюменская обл. 625009
Телефон: 3452-296206, 3452-296192, 3452-296226.
Телефакс:
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

05.08.2020 № 566625736
На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович
проживающий(ая) по адресу 625015, РОССИЯ, Тюменская обл., Тюмень г., Малиновского
ул.6А,1,102

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
05.08.2020

Вы поставлены на учет 01.01.2017

в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1

7	2	3	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Инспекции Федеральной налоговой службы
по г. Тюмени №1

О. Е. Перлова





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-009651/20

«11» февраля 2020 г.

Тюменская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.
Адрес регистрации: 625015 г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области
625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «16» февраля 2020 г. по «15» февраля 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек);
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» февраля 2020 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Лумпов Игорь Александрович
От Страхователя:  /Лумпов И.А./
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  /Самойленко Р.Н./
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области.
Доверенность № 7333338-745-20 от 09.01.2020 г.





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-016073/21

«16» февраля 2021 г.

г. Тюмень

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Лумпов Игорь Александрович

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.

Адрес регистрации: 625015, г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области 625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А

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

3.1. С «16» февраля 2021 г. по «15» февраля 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек);

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» февраля 2021 г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

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

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ

ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10. ФРАНШИЗА:

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	i.lumpov@yandex.ru	Ekaterina.Svischeva@ingos.ru, filial-KB@tmn.ingos.ru
телефонная связь:	89123983328	83452581766

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя:

/Лумпов И.А./

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

/Самусенко Р.Н., Зам. директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области, Доверенность № 7945358-745/20 от 11.01.2021 г./



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024803-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лумпову Игорю Александровичу

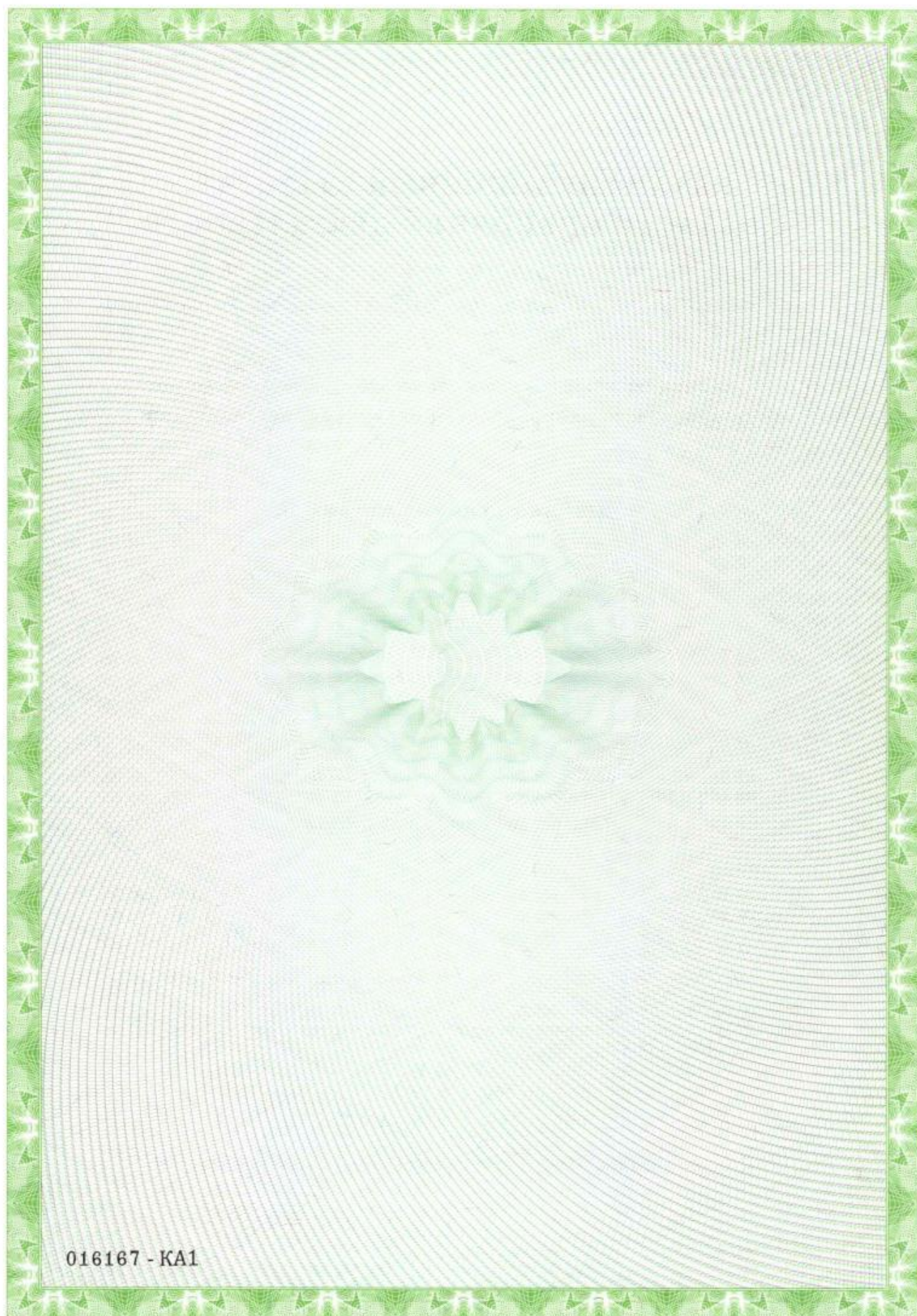
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

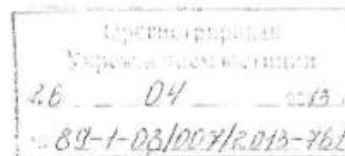
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.





8 ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



ДОГОВОР

аренды земельного участка

№ НУ- 7148

г. Новый Уренгой





г. Новый Уренгой

« 20 » февраля 2013 г.

На основании распоряжения заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 20.02.2013 № 155-ВСП «О предоставлении ЗАО «СГА» в аренду земельного участка для окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков» Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице начальника – **Рочева Анатолия Фёдоровича**, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, распоряжения заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 20.02.2013 № 155-ВСП, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Закрытое акционерное общество «Севергазавтоматика»,

(полное наименование юридического лица)

в лице **Бондаренко Раи Климентьевны – генерального директора,**

(Ф.И.О. гражданина)

действующей на основании **Устава,**

(Устав, положение, распоряжение, договор и т.д.)

именуемая в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером

89:11:010202:39, расположенный

в панели «Е» Западной промзоны,

(субъект РФ, город, поселок, улица, дом, строение)

для **окончания строительства склада открытого хранения вагон-домиков,** в границах, указанных в плане земельного участка, прилагаемом к Договору и являющемся его неотъемлемой частью (Приложение 1), площадью 1949 кв.м.

1.2. Приведенное описание земельного участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться Арендатором.

1.3. На земельном участке имеется:

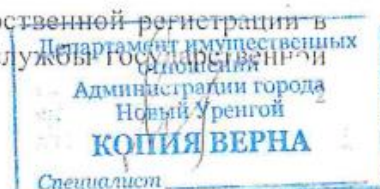
(наличие и отсутствие объектов недвижимости)

1.4. Фактическая передача земельного участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи земельного участка, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение 2).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 15 апреля 2013 г. до 15 апреля 2016 г. Земельный участок подлежит возврату Арендодателю 15 апреля 2016 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Ново-Уренгойском отделе Управления Федеральной службы государственной





регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, и начнет действовать с 15.04.2013.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. За владение и пользование земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 3).

3.2. Размер арендной платы определяется соглашением Сторон и не может быть меньше установленных Арендодателем базовых ставок арендной платы.

3.3. Арендная плата начинается исчисляться с «15» апреля 2013 г.

Первый платёж производится Арендатором в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора.

3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально:

- за первый квартал – до 10 апреля текущего года;

- за второй квартал – до 10 июля текущего года;

- за третий квартал – до 10 октября текущего года;

- за четвертый квартал платеж вносится до 10 декабря текущего года

на расчетный счет № 40101810500000010001 РКЦ Салехард в городе Салехард БИК 047182000. Получатель: ИНН 8904013329

КПП 890401001 – УФК по ЯНАО (Департамент имущественных отношений).

ОКАТО: 71176000000.

КБК: 950 1 11 05012 04 1000 120.

При перечислении пени КБК: 950 1 11 05012 04 2000 120.

При перечислении штрафа КБК: 950 1 11 05012 04 3000 120.

3.5. Размеры арендной платы могут изменяться Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения арендодателя без оформления дополнительного соглашения с извещением об этом Арендатора в газете "Правда Севера" в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка расчета арендной платы;

- в связи с изменением категории земель;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

3.6. Арендатор вправе вносить арендную плату за земельный участок досрочно.

3.7. Неиспользование Арендатором земельного участка в соответствии с целями его предоставления не является основанием для невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.





4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.1.5. Произвести изъятие земельного участка для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Установить публичный сервитут на земельном участке в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Согласовывать или не согласовывать по своему усмотрению передачу Арендатором земельного участка в субаренду в пределах срока действия Договора.

4.1.8. Согласовывать или не согласовывать по своему усмотрению передачу арендных прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в 10-дневный срок и не создавать препятствий для его использования Арендатором.

4.2.3. Письменно в 15-дневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случае изъятия земельного участка для муниципальных нужд производить изъятие на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Передавать арендные права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия Договора при наличии письменного согласия Арендодателя.

5.1.3. Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора при наличии письменного согласия Арендодателя.





5.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять условия Договора.

5.2.2. Вносить арендную плату в порядке и на условиях, определяемых разделом 3 Договора.

5.2.3. В двухмесячный срок со дня подписания Сторонами Договора и изменений (дополнительных соглашений) к нему за свой счет провести мероприятия по обеспечению его (их) государственной регистрации в Ново-Уренгойском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. Приступить к использованию и осуществить застройку земельного участка в срок, указанный в п. 2.1. Договора, при наличии согласованной и утвержденной в установленном действующим законодательством порядке проектной документации, разрешения на строительство и градостроительного плана.

5.2.5. Использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.2.6. Обеспечить размещение при въезде на территорию земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, информационной таблички, содержащей следующую информацию:

- наименование юридического лица;
- юридический и фактический адрес;
- контактный телефон.

5.2.7. Осуществлять передачу арендных прав земельного участка по настоящему Договору только в порядке, предусмотренном п. 5.1.2., п. 5.1.3. Договора.

5.2.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

5.2.9. Осуществлять мероприятия по охране земель.

5.2.10. Не допускать загрязнения и захламления земельного участка, прилегающей территории, зоны благоустройства и санитарного содержания, а также скопления снега и обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами благоустройства и санитарного содержания муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 29.01.2008 № 274, решениями, рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением капитального строительства и архитектура Администрации города Новый Уренгой, действующим законодательством.

5.2.11. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, норм, установленных действующим законодательством Российской Федерации.





5.2.12. Содержать в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии зону благоустройства и санитарного содержания, определенную в плане земельного участка (Приложение 1) с северной и южной сторон – полоса шириной 10 м.

5.2.13. Выполнять требования контролирующих служб, касающиеся условий эксплуатации коммуникаций, сооружений, дорог и иных объектов, расположенных на арендуемом земельном участке, не препятствовать ремонту и обслуживанию указанных объектов.

5.2.14. Временные сооружения, необходимые при строительстве, должны быть разобраны и вывезены Арендатором за счет собственных средств в течение 1 (одного) месяца с момента ввода объекта в эксплуатацию.

5.2.15. Не нарушать находящиеся на участке подземные сооружения, а в случае необходимости их переноса производить таковой за свой счет при обязательном условии согласования с заинтересованными организациями.

5.2.16. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного, муниципального земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

5.2.17. При разрушении возведенного на земельном участке объекта от пожара, стихийных бедствий, ветхости не позднее трех месяцев со дня разрушения объекта приступить к осуществлению мероприятий по его восстановлению. В случае если Арендатор по истечении трех месяцев не приступил к осуществлению мероприятий по восстановлению объекта, земельный участок подлежит возврату Арендодателю.

5.2.18. Направить Арендодателю письменное уведомление для переоформления правоустанавливающих документов на земельный участок в следующих случаях:

- при реорганизации или ликвидации юридического лица – в течение 5 дней с момента государственной регистрации реорганизованного юридического лица либо государственной регистрации прекращения деятельности юридического лица;
- при изменении юридического адреса или иных реквизитов юридического лица – в течение 3-х дней с момента государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы;
- при отчуждении недвижимого имущества или его части, возведенного на арендуемом земельном участке, – в течение 5 дней с момента государственной регистрации права.

5.2.19. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.20. В случае досрочного расторжения Договора осуществить по акту приема-передачи возврат земельного участка в течение 15-ти дней со дня расторжения Договора в качественном состоянии, обусловленном Договором.

5.2.21. В 2-хнедельный срок с момента ввода в эксплуатацию объекта недвижимого имущества, указанного в п. 1.1. Договора, в установленном порядке начать процедуру по осуществлению государственного кадастрового учёта земельного участка, занятого указанным объектом.

Департамент имущественных
отношений
Администрации города 6
Новый Уренгой
КОПИЯ ВЕРНА
Специалист _____



В 10-дневный срок после постановки земельного участка на государственный кадастровый учёт обратиться в Администрацию города Новый Уренгой с заявлением о перезаключении договора аренды земельного участка, занятого введённым в эксплуатацию объектом недвижимого имущества, с приложением копии свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества.

5.2.22. В месячный срок с момента заключения Договора произвести учёт изменений объекта недвижимости в ФГБУ «ФКП Росреестра» по разрешённому и фактическому использованию.

5.3. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушения условий Договора выявляет Комиссия по контролю за выполнением обязательств контрагентами по договорам и (или) Комиссия по осуществлению муниципального контроля (далее – Комиссия), созданные при Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой.

6.2. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в сроки, предусмотренные п. 3.3., п. 3.4. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

6.3. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.4. В случае установления Комиссией факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы.

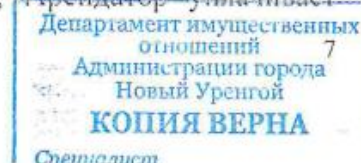
6.5. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 5.2.3. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 (пятьдесят) тысяч рублей.

6.6. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.6. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 30 (тридцать) тысяч рублей.

6.7. В случае невозвращения земельного участка Арендодателю при прекращении Договора в состоянии, обусловленном Договором, по акту приема-передачи, в срок, указанный в п. 2.1., п. 5.2.20. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 10% от суммы годовой арендной платы.

6.8. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.10., п. 5.2.12. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 100 (сто) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай захламления и загрязнения, скопления снега и мусора.

6.9. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.8., п. 5.2.9., п. 5.2.11., п. 5.2.14, п. 5.2.18. Договора, Арендатор уплачивает





Арендодателю штраф в размере 10 (десять) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай, установленный в соответствии с п. 6.1. Договора.

6.10. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.4. Договора, при превышении нормативных сроков строительства к Арендатору будет применен повышающий коэффициент, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 29.01.2009 № 353.

6.11. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.21. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере разницы годовой арендной платы, установленной за аренду земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимого имущества и аренду земельного участка, занятого объектом недвижимого имущества.

6.12. В остальных случаях за нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде ЯНАО.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения Договора оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора, если иное не предусмотрено Договором.

8.2. Без оформления дополнительного соглашения изменения в Договор могут вноситься в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

8.3. Досрочное расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон оформляется Сторонами соглашением о досрочном расторжении Договора, которое является его неотъемлемой частью.

8.4. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения другой Стороной обязательств по Договору.

8.5. В случае одностороннего расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 8.4., обязана письменно уведомить другую Сторону о своих намерениях за один месяц. Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня получения Стороной уведомления о расторжении, без составления соглашения о расторжении Договора.

Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться сторонами в письменной форме. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом с уведомлением по почтовому или юридическому (фактическому) адресу, указанному стороной в договоре, или получены под расписку уполномоченным представителем Стороны по Договору.





В случае неполучения Стороной по независимым от другой Стороны причинам уведомления, направленного по указанному Стороной в Договоре адресу, Сторона считается получившей уведомление надлежащим образом.

8.6. Прекращение и расторжение Договора в соответствии с п. 8.3., п. 8.4. Договора не освобождает Арендатора от обязанностей по уплате арендной платы, пени за просрочку платежа по Договору и штрафов.

8.7. При переходе права собственности на недвижимое имущество, возведённое на земельном участке, в полном объеме к другому лицу Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8.8. В иных случаях Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более чем один год, подлежит государственной регистрации в Ново-Уренгойском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу и направляется Арендодателю для последующего учета.

9.2. При расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Договор составлен на тринадцати листах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Ново-Уренгойского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.





10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

ЗАО «СГА»

Ул. Таежная, 196,
г. Новый Уренгой, Ямало-
Ненецкий автономный округ,
629305

ИНН 8904000070

КПП 890401001

тел.: 23-72-44, 8 919 558 17 58

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент имущественных отношений
Администрации города Новый Уренгой

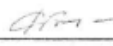
пр. Ленинградский, д. 5 Б
г. Новый Уренгой
Тюменская обл., ЯНАО
629300

ИНН 8904013329

КПП 890401001

р/с 40204810300000000008 в УФК по
ЯНАО РКЦ Салехард, г. Салехард
БИК 047182000

АРЕНДАТОР:

 Р.К. Бондаренко
Генеральный директор
ЗАО «СГА»

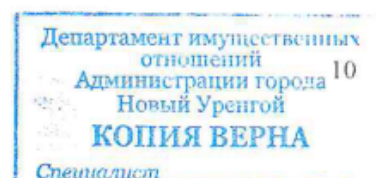
«» 201__ г.

М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 А.Ф. Рочев
начальник Департамента имущественных
отношений Администрации
города Новый Уренгой

М.П.



Приложение 1

к договору аренды

от 20.02.2013 № ГУ- 7/148

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

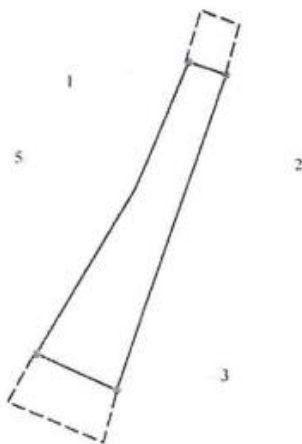
89:11:01 02 02:39,

кадастровый номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

для строительства склада открытого хранения вагон-домиков
цели предоставления

площадь земельного участка 1949 кв.м.



Мащтаб 1:2000

ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

от 1 до 2 - земли МО город Новый Уренгой
от 2 до 3 - земли ЗАО "СГА"
от 3 до 4 - земли МО Город Новый Уренгой
от 4 до 1 - земли ИП Богдашко В.П.

ВЫНОСКА ГЕОДАННЫХ

N	румбы	меры	N	румбы	меры	N	румбы	меры
точ		линий	точ		линий	точ		линий
1 ЮВ:70°45'21"		12,56	3 СЗ:65°12'39"		27,86	5 СВ:23°22'52"		43,89
2 ЮЗ:19°53'42"		107,11	4 СВ:31°32'19"		62,06	1		



- зона благоустройства и санитарного содержания

Арендатор:

[Handwritten signature]

Р.К. Бондаренко
генеральный директор
ЗАО "СГА"

М.П.

Арендодатель:

 А.Ф. Рочев
начальник Департамента имущественных
отношений Администрации

Департамент информации и связей
с общественностью
Администрации города
Новый Уренгой
КОПИЯ ВЕРНА
Специальное



Приложение 2

к договору аренды

от 20.02.2013 № НУ- 7148

АКТ

приема-передачи земельного участка

Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, в лице начальника – **Рочева Анатолия Фёдоровича**, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, распоряжения заместителя Главы Администрации города Новый Уренгой от 20.02.2013 № 155-ВСП, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Севергазавтоматика»,
основной государственный регистрационный номер
1028900623993,

(наименование юридического лица, № государственной регистрации)

в лице **Бондаренко Раи Климентьевны – генерального директора**,

(Ф.И.О., должность)

действующей на основании

Устава,

(Устав, Положение, Распоряжение, Документы)

с другой стороны, руководствуясь договором аренды земельного участка от 20.02.2013 № НУ- 7148, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во владение и пользование на условиях аренды земельный участок площадью **1949 кв.м**, расположенный в панели «Е» Западной промзоны,

(наименование города, промзоны, панели, микрорайона, улицы)

имеющий кадастровый номер **89:11:010202:39**,

в качественном состоянии, обусловленном договором аренды земельного участка от 20.02.2013 № НУ- 7148.

2. Претензий по качественному состоянию земельного участка, указанного в п. 1 настоящего акта, Арендатор не имеет.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах.

АРЕНДАТОР:

Р.К. Бондаренко

Генеральный директор

ЗАО «СГА»

« »
М.П.



201__ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

А.Ф. Рочев

начальник Департамента имущественных
отношений Администрации
города Новый Уренгой

М.П.



