

ООО "Бизнес компетенции"

634041, Томская обл., г. Томск, ул. Тверская, д. 75, кв.

25

ОГРН: 1127017008337 от 21.02.2012 г.

ИНН/КПП: 7017300904 / 701701001

Тел: (923) 410-34-43

Эл. почта: maxpestov@mail.ru

Веб-сайт: ocenkatomsk.ru

ОТЧЁТ № 088/20

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА, г. БЕЛОЯРСКИЙ, СОТ
«СТРОИТЕЛЬ», ул. 1-АЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ, уч. 13, КАДАСТРОВЫЙ (УСЛОВНЫЙ) НОМЕР:
86:06:0020122:1328

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА, г. БЕЛОЯРСКИЙ, СОТ
«СТРОИТЕЛЬ», ул. 1-АЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ, уч. 11, КАДАСТРОВЫЙ (УСЛОВНЫЙ)
НОМЕР: 86:06:0020122:1393

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

16 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

16 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

НИКИТИН ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

г. Томск, 2020 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения об оценщике	7
1.4	Сведения о заказчике	7
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	8
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7	Термины и определения	8
1.8	Использованные материалы	10
2	Описание Объекта оценки	11
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	11
2.2	Общая характеристика Земельного участка	11
3	Анализ рынка объекта оценки	12
3.1	Классификация рынка недвижимости	14
3.2	Выводы и прогнозы	15
3.3	Ценообразующие факторы	15
4	Описание процесса, подходов и методов оценки	16
4.1	Этапы проведения оценки	16
4.2	Анализ наиболее эффективного использования	16
4.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	17
4.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	17
4.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	17
4.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	18
4.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	21
4.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	23
5	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	27
6	Фотографии объекта оценки	28
7	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	30
8	Документы на объект оценки	32
9	Документы оценщика	34

1 Общие сведения и выводы

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 088/20 на проведение оценки от 16 декабря 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Нет данных
Сведения об имущественных правах	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Нет данных
Дата осмотра объекта оценки	16 декабря 2020 года
Дата оценки	16 декабря 2020 года
Дата составления отчета	16 декабря 2020 года
Дата (период) проведения оценки	16 декабря - 16 декабря 2020 года
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке (округленно):	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	50 000,00 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Основание для проведения оценки	Договор № 088/20 на проведение оценки от 16 декабря 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Нет данных
Сведения об имущественных правах	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Нет данных
Дата осмотра объекта оценки	16 декабря 2020 года
Дата оценки	16 декабря 2020 года
Дата составления отчета	16 декабря 2020 года
Дата (период) проведения оценки	16 декабря - 16 декабря 2020 года
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке (округленно):	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	50 000,00 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Пестов М.Ю.

Отчёт утвердил руководитель: _____ Пестов М.Ю.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 8 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Отсутствуют. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление сведений о рыночной стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	1 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	4 мес.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	16 декабря 2020 года
Дата составления отчета	16 декабря 2020 года
Дата (период) проведения оценки	16 декабря - 16 декабря 2020 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок, общей площадью 500,0 м ² , расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 8 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Отсутствуют. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление сведений о рыночной стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	1 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	4 мес.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	16 декабря 2020 года
Дата составления отчета	16 декабря 2020 года
Дата (период) проведения оценки	16 декабря - 16 декабря 2020 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес компетенции"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1127017008337 от 21.02.2012
Юридический адрес организации	634041, Томская обл., г. Томск, ул. Тверская, д. 75, кв. 25
Адрес для корреспонденции	634041, Томская обл., г. Томск, ул. Тверская, д. 75, кв. 25
Контактная информация	Телефон: (923) 410-34-43, эл. почта: maxpestov@mail.ru, веб-сайт: ochenkatomsk.ru
Банковские реквизиты	ИНН 7017300904, КПП 701701001, р/с 40702810227100022979, к/с 30101810000000000201 в ПАО АКБ "АВАНГАРД" Г. МОСКВА, БИК 044525201
Сведения о страховании ответственности	АО «Альфастрахование», страховой полис №7391R/776/000083/20 сроком действия до 27 марта 2021г., размер страховой суммы 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Сведения об оценщике	
ФИО	Пестов Максим Юрьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО МСО, рег. № 947, Свидетельство № 947 выдано 14.03.2012 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 782571, выдан 22.01.2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 011919-1 от 14.05.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховое акционерное общество «ВСК», страховой полис 2039KB40R0832 срок действия до 28 февраля 2021г., размер страховой суммы 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Контактная информация	Телефон: 8-923-410-34-43; эл. почта: maxpestov@mail.ru
Место нахождения оценщика	141008, г. Мытищи, Шараповский проезд, владение 2, строение 3, офис 283
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Бизнес компетенции" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

ФИО	Никитин Евгений Владимирович
Данные документа Заказчика	Паспорт серии 67 04 № 265222 выдан Белоярским ГОВД ХМАО Тюменской области 14.02.2004 года код подразделения 860-002, проживает г. Белоярский, мкр-н. 1, д. 18, кв. 21.

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО МСО;

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

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

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

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 (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

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 N 2).

Рыночная стоимость – 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 (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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 (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Использованные материалы

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328
Дополнительная существенная информация	Отсутствует
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.2 Общая характеристика Земельного участка

Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый квартал	86:06:0020122:1328
Общая площадь, м ²	500,0
Виды разрешенного использования	для ведения садоводства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый квартал	86:06:0020122:1393
Общая площадь, м ²	500,0
Виды разрешенного использования	для ведения садоводства

3 Анализ рынка объекта оценки

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемых объектов¹

Если еще два года назад рубль привычно колебался в унисон с нефтью (слабел, когда нефть дешевеет, и укреплялся, когда она дорожает), то сейчас эта зависимость снизилась. Два года назад корреляция рубля и нефти составляла приблизительно 80%, а в последние месяцы опустилась примерно до 30%. В ноябре 30-дневная корреляция рубля и нефти Brent даже ненадолго стала отрицательной (стоимость активов движется в разных направлениях).

Аналитики DanskeBank ожидают, что в скором времени корреляция несколько восстановится, из-за чего российская валюта при более дорогой нефти даже укрепится до 53,5 руб. за доллар к концу 2018 года (прогноз от 18 декабря). Впрочем, для рынка столь позитивный для рубля прогноз скорее нетипичен — консенсус-прогноз Bloomberg на следующий год составляет 58–59 руб. за доллар.

Снизить зависимость российской валюты от главного экспортного товара помогло бюджетное правило (механизм покупки валюты на сверхдоходы от нефти дороже \$40), неоднократно говорил министр финансов Антон Силуанов. В следующем году закупки валюты могут увеличиться более чем в два раза.

Банковский сектор сотрясали объявления о санациях, пик которых пришелся на третий квартал («Открытие», Бинбанк). В это невозможно поверить, если смотреть только на статистику Росстата по произведенному ВВП: в третьем квартале отрасль финансовой и страховой деятельности прибавила 5,1% в годовом исчислении — самый высокий рост среди всех отраслей. Во втором квартале финансовый сектор вырос на 2,7%, в первом — лишь на 0,1%.

Стоит сделать поправку на относительно скромный размер финансово-страхового сектора, по данным Росстата. Из-за этого вклад отрасли в рост ВВП в третьем квартале (1,8%) составил всего 0,2 п.п. Тем не менее финансовый сектор вышел в лидеры роста не случайно, считает «ВТБ Капитал»: плюсы отрасли в том, что она «не ограничена мощностями (для увеличения добавленной стоимости не требуются дополнительные трудовые ресурсы и инвестиции в основной капитал)».

Рост реальных зарплат россиян в этом году стал устойчивым, но не привел к восстановлению более важного показателя — реальных доходов. В январе—ноябре зарплаты населения с поправкой на инфляцию увеличились на 3,2%, а реальные располагаемые доходы (те, что остаются после уплаты всех обязательных платежей) снизились на 1,4%.

Доходы падают безостановочно уже два года, за исключением одного месяца — в январе 2017 года они подскочили на 8,8%. Объяснение простое: тогда правительство разово выплатило пенсионерам по 5 тыс. руб. (компенсация за то, что пенсии не были проиндексированы).

В большинстве стран ОЭСР ситуация противоположная, а объяснение российского парадокса — в подходе к подсчетам, говорилось в ежегодном докладе Всемирного банка (.pdf). «Разница между двумя показателями объясняется компонентом располагаемых доходов, не связанным с зарплатой. На долю зарплат приходится относительно небольшая часть располагаемых доходов, поскольку в регулярной статистике зарплат учитываются только крупные и средние предприятия, тогда как существует большой неформальный рынок труда, не учитываемый в официальной статистике», — указывали экономисты.

На зарплату приходится лишь 38% доходов российских домохозяйств, остальное — пенсии и пособия, доходы от предпринимательской деятельности, депозитов, дивидендов, сдачи в аренду. Общий же объем оплаты труда, включающий скрытую зарплату, сокращается третий год подряд, писали эксперты РАНХиГС и Института Гайдара.

Обзор социально-экономической обстановки в РФ по итогам 1 полугодия 2019 года²

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь–сентябрь 2019 года.

Объем ВВП России за III квартал 2019 г. составил в текущих ценах 28000,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2018 г. составил 101,7%.

Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2019 г. по отношению к ценам III квартала 2018 г. составил 101,4%. Объем ВВП России за январь–сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78675,6 млрд рублей.

¹ Источник информации: <https://www.rbc.ru/economics/28/12/2017/5a40c6199a79471680ef8f9f>

² Источник информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019.pdf>; «http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz_2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63»

Индекс его физического объема относительно января-сентября 2018 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января-сентября 2018 г. составил 104,6%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-ноябре 2019 г. - 101,9%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 103,2%.

Картина экономики. Январь 2020 года³

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4кв19 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в 3кв19 (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля. В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4кв19).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

³Данные Минэкономразвития РФ, Мониторинг «Картина экономики. Январь 2020 года» (сайт: <http://economy.gov.ru>).

в % к соотв. периоду предыдущего года	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
ВВП	1,4*	2,3*	2,4*	1,9*	2,5*	1,7	0,9	0,5	2,5
Сельское хозяйство	-	-	-	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2
Строительство	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	0,2	0,1	5,3
Розничная торговля	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8
Грузооборот транспорта	0,6	-0,9	-1,7	-1,2	0,2	-0,2	1,4	2,3	2,7
Промышленное производство	2,4	1,7	2,1	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9
Добыча полезных ископаемых	3,1	1,3	1,8	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1
добыча угля	1,3	2,0	-2,3	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8
добыча металлических руд	5,2	3,3	3,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6
добыча прочих полезных ископаемых	4,7	8,8	20,5	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0
Обрабатывающие производства	2,3	2,4	3,4	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6
пищевая промышленность	3,7	6,7	11,2	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4
легкая промышленность	-0,5	5,2	3,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3
деревообработка	3,3	1,3	1,7	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7
производство кокса и нефтепродуктов	1,4	4,9	3,7	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8
химический комплекс	5,1	5,7	5,4	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,6	1,9	2,8	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4
металлургия	2,3	0,6	7,0	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6
машиностроение	-2,6	0,9	1,2	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2
прочие производства	5,7	-1,0	-1,4	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	-0,8	-5,0	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,3	-5,5	-0,8	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0

3.1 Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3.2 Выводы и прогнозы

(источник: <https://infonica.ru/prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2018-godu-v-rossii.php>; <http://www.gks.ru/>)

Рост покупательского спроса прогнозируется только к 2020 году, когда ставки по ипотеке упадут до европейских стандартов. Но скептики уверены, что Россия в ближайшие 10 лет не сможет обеспечить население такими процентами по ипотечным кредитам. Максимально, что позволит себе рынок недвижимости в плане годовой ставки по ипотечному кредитованию, — это ставка 6% в 2020 году.

На фоне роста НДС Минэкономразвития ухудшило макроэкономический прогноз на следующий год: рост ВВП в 2019 году должен составить лишь 1,4% вместо ранее ожидавшихся 2,2% (в 2020 году он ускорится и достигнет 2%, считает министерство). Повышение налога, по оценке Минфина, приведет и к ускорению инфляции на 1–1,5%.

3.3 Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

4 Описание процесса, подходов и методов оценки

4.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

4.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Учитывая спрос на рынке нежилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **земельного участка под объект сезонного проживания**.

4.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. 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.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости помещений, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещения пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

4.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду нежилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

4.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке помещения в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже даёт **наиболее объективные результаты**.

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

4.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Ценообразующий фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка на публикацию	https://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-beloyarskiy-1652461529	https://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-beloyarskiy-255464849	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_1911744455	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1778406237
Источник информации	8-908-884-69-99 (Константин)	8-951-979-72-92 (Вячеслав)	8-922-447-16-61 (частное лицо)	8-922-402-42-92 (Юрий)
Цена предложения, руб.	50 000	70 000	40 000	100 000
Цена предложения, руб./кв.м	100	117	80	167
Объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Снижение цены в процессе торгов	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата публичной оферты	12.2020г.	12.2020г.	12.2020г.	12.2020г.
Местоположение	снт Ромашкино	снт Ромашкино	СОНТ Кислор	п. Озерный
Наличие свободного въезда	да	да	да	да
Общая площадь, м²	500,00	600,00	500,00	600,00
Наличие коммуникаций	есть	есть	нет	есть
Наличие возможности капитальной застройки	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	8-908-884-69-99 (Константин)	8-951-979-72-92 (Вячеслав)	8-922-447-16-61 (частное лицо)	8-922-402-42-92 (Юрий)
Прочие особенности	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

Рис. 1 Местоположение объекта. Вид 1

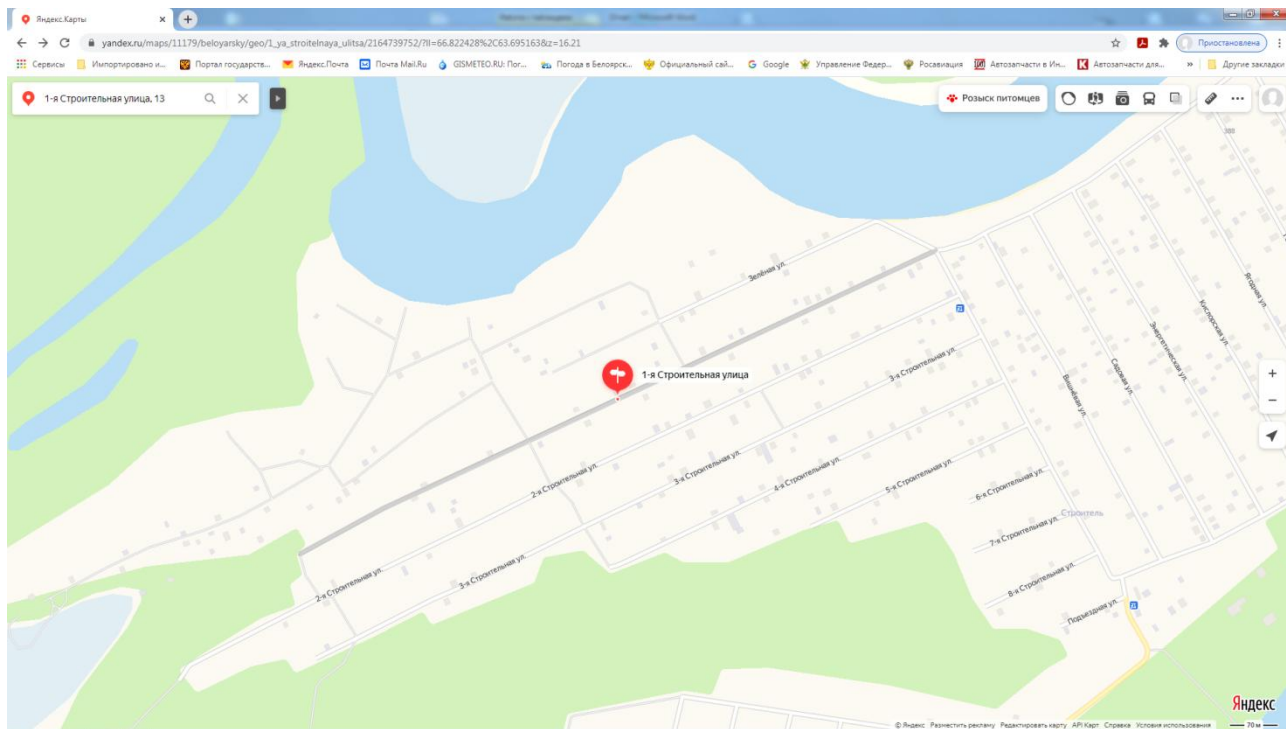


Рис. 2 Местоположение объекта. Вид 2

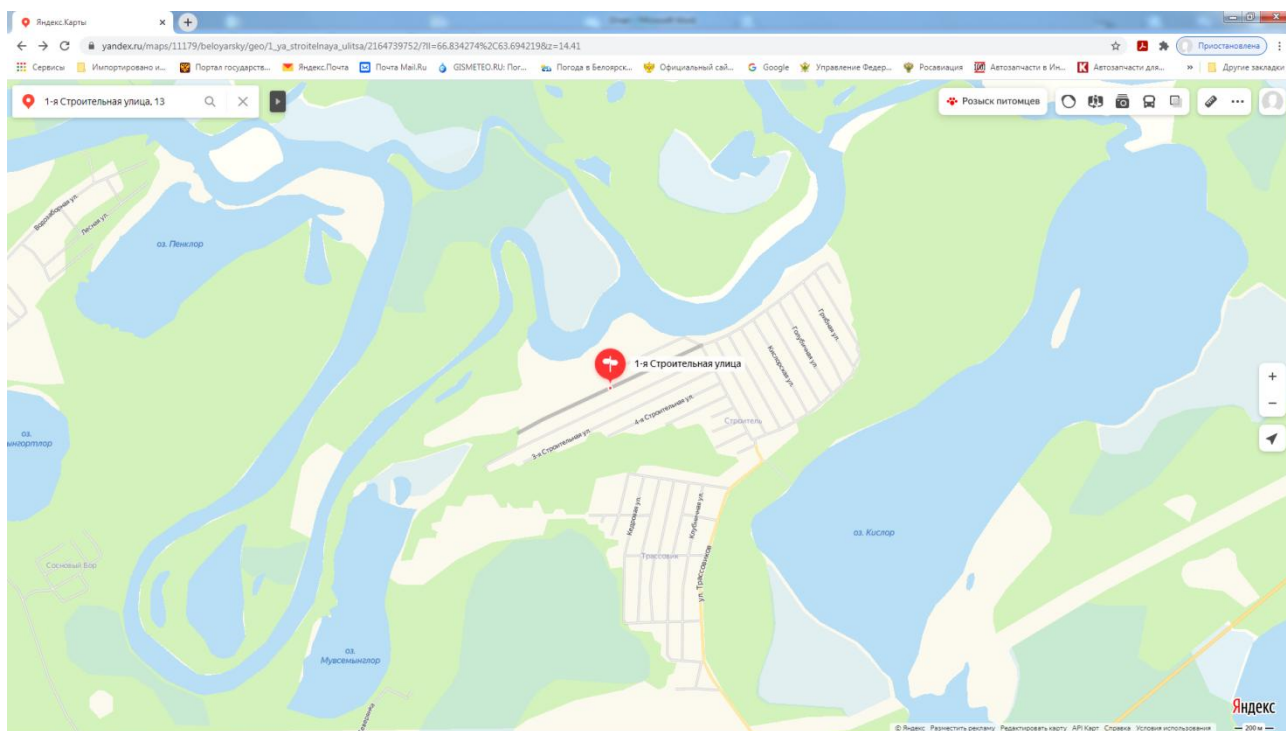
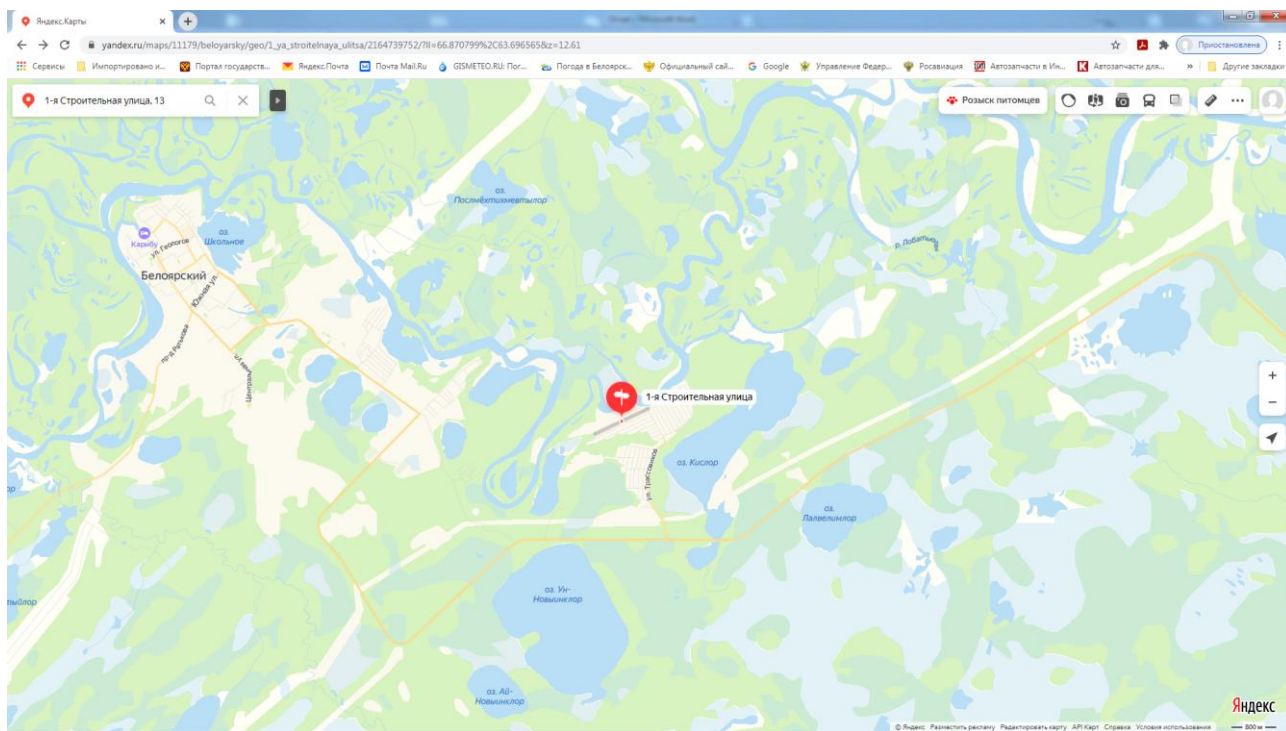


Рис. 3 Местоположение объекта. Вид 3



4.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Поправка на торг

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере - 8% (<http://pcfko.ru/zip/2etap.zip>).

Дата продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 30 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в местах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки вносились, т.к. объект-аналог № 4; не сопоставим по данному параметру с объектом оценки, так как находится в наиболее выгодных условиях, внесена корректировка -30% соответственно.

Наличие коммуникаций

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, имеющего в своем составе подключенные коммуникации, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки вносились, т.к. объект-аналог № 3; не сопоставим по данному параметру с объектом оценки, так как не имеет подведенных коммуникаций, соответственно находится в наименее выгодных условиях, внесена корректировка +30% соответственно.

Общая площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости на Общую площадь отражают влияние общей площади на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам помещений (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций,), отличающихся общей площадью помещения.

Исследование рынка показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м., ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади помещения.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,826$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь объекта оценки, ед.,

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам, ед.

Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (S - M + 1) / ((N - 1) \times S + N), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка на публикацию	Земельный участок по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ "Строитель", ул. 1-я Строительная, уч. 13	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-beloyarskiy-1652461529	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-beloyarskiy-255464849	https://www.avito.ru/hanty_mansiysk iy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastk i/uchastok_5_sot. snt_dnp_19117444_55	https://www.avito.ru/hanty_mansiysk iy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastk i/uchastok_6_sot. snt_dnp_17784062_37
Источник информации		8-908-884-69-99 (Константин)	8-951-979-72-92 (Вячеслав)	8-922-447-16-61 (частное лицо)	8-922-402-42-92 (Юрий)
Цена предложения, руб.		50 000	70 000	40 000	100 000
Стоимость, руб./м2		100,00	116,67	80,00	166,67
Объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	единоразовый платеж	единоразовый платеж	единоразовый платеж	единоразовый платеж	единоразовый платеж
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Снижение цены в процессе торгов		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка коэф.		0,920	0,920	0,920	0,920
Дата продажи (публичной оферты)		12.2020г.	12.2020г.	12.2020г.	12.2020г.
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Земельный участок по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ "Строитель", ул. 1-я Строительная, уч. 13	снт Ромашкино	снт Ромашкино	СОТ Кислор	п. Озерный
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	0,70
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, м²	500,00	500	600	500	600
Корректировка коэф.		1,00000	1,01567	1,00000	1,01567
Наличие свободного въезда	да	да	да	да	да
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

ООО "Бизнес компетенции"

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коммуникации	есть	есть	есть	нет	есть
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,30	1,00
Наличие охраны	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие возможности капитальной застройки	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка коэф.</i>		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Прочие особенности		нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированное значение, руб./ м²		92,00	109,01	95,68	109,01
Весовой коэффициент, %		31,95%	32,56%	23,95%	11,53%
Коэффициент вариации	8,76%				
Удельная стоимость ЗУ, руб./1м2	100,38				

Наименование	Значение
Общая площадь земельного участка по адресу по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328 (м ²)	500,0
Рыночная стоимость 1 м ² земельного участка по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328 (руб.)	100,38
Рыночная стоимость земельного участка по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328 (руб.)	50 191,22

ООО "Бизнес компетенции"

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка на публикацию	Земельный участок по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ "Строитель", ул. 1-я Строительная, уч. 11	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-beloyarskiy-1652461529	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-beloyarskiy-255464849	https://www.avito.ru/hanty_mansiysk_iy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastk i/uchastok_5_sot._snt_dnp_19117444_55	https://www.avito.ru/hanty_mansiysk_iy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastk i/uchastok_6_sot._snt_dnp_17784062_37
Источник информации		8-908-884-69-99 (Константин)	8-951-979-72-92 (Вячеслав)	8-922-447-16-61 (частное лицо)	8-922-402-42-92 (Юрий)
Цена предложения, руб.		50 000	70 000	40 000	100 000
Стоимость, руб./м2		100,00	116,67	80,00	166,67
Объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	единоразовый платеж	единоразовый платеж	единоразовый платеж	единоразовый платеж	единоразовый платеж
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Снижение цены в процессе торгов		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка коэф.</i>		0,920	0,920	0,920	0,920
Дата продажи (публичной оферты)		12.2020г.	12.2020г.	12.2020г.	12.2020г.
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Земельный участок по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ "Строитель", ул. 1-я Строительная, уч. 11	снт Ромашкино	снт Ромашкино	СОНТ Кислор	п. Озерный
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	0,70
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, м²	500,00	500	600	500	600
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00000	1,01567	1,00000	1,01567
Наличие свободного въезда	да	да	да	да	да
<i>Корректировка коэф.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	есть	есть	есть	нет	есть

ООО "Бизнес компетенции"

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,30	1,00
Наличие охраны	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие возможности капитальной застройки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка коэф.		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Прочие особенности		нет	нет	нет	нет
Корректировка коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированное значение, руб./ м ²		92,00	109,01	95,68	109,01
Весовой коэффициент, %		31,95%	32,56%	23,95%	11,53%
Коэффициент вариации	8,76%				
Удельная стоимость ЗУ, руб./1м2	100,38				

Наименование	Значение
Общая площадь земельного участка по адресу по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393 (м ²)	500,0
Рыночная стоимость 1 м ² земельного участка по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393 (руб.)	100,38
Рыночная стоимость земельного участка по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393 (руб.)	50 191,22

5 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Рыночная стоимость земельного участка по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	50 191,22	1,00	50 191,22
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			50 191,22

Рыночная стоимость земельного участка по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	50 191,22	1,00	50 191,22
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			50 191,22

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 16 декабря 2020 г. составляет (округлённо)

Итоговая рыночная стоимость земельного участка площадью 500,0 м² по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 13, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1328 на дату оценки округленно составляет:

50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей.

Итоговая рыночная стоимость земельного участка площадью 500,0 м² по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, СОТ «Строитель», ул. 1-ая Строительная, уч. 11, кадастровый (условный) номер: 86:06:0020122:1393 на дату оценки округленно составляет:

50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей.

Оценку выполнил и подготовил отчёт оценщик: _____ Пестов М.Ю.

6 Фотографии объекта оценки

Фото № 1		Общий вид объекта оценки
Фото № 2		Общий вид объекта оценки
Фото № 3		Общий вид объекта оценки

Фото № 4		Общий вид объекта оценки
Фото № 5		Общий вид объекта оценки
Фото № 6		Общий вид объекта оценки

7 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloyarskiy-3652461529

Земли сельскохозяйственного назначения, 5 соток

Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский, Ханты-Мансийский АО

3100 Р./мес

50 000

В ипотеку на 411 Р/мес

Выбрать ипотеку

Константин

Размещает объявления: 3 года 10 мес

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+7908046099

Приветствие, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

На контактировать на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +7908046099

Земли сельскохозяйственного назначения, 5 соток

Продается земельный участок в СНТ "Росавинов"

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Показать

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 3 км

Площадь: 5 соток

Цена: 60 000 Р

Цена за сотку: 12 000 Р

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 26/12/2019

Дата обновления объявления: 3/9/2019

Номер в каталоге: 1052461529

Милдронат

Я В СИЛАХ ЭТО СДЕЛАТЬ!

Милдронат

ПРОСТАТИТЕ СЕБЕ И СВОЕЙ СЕМЬЕ БОЛЕЗНИ

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloyarskiy-255464849

Земли сельскохозяйственного назначения, 6 соток

Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский, Ханты-Мансийский АО

70 000

В ипотеку на 523 Р/мес

Выбрать ипотеку

Вячеслав

Размещает объявления: 2 года 10 мес

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79519797292

Приветствие, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

На контактировать на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79519797292

Земли сельскохозяйственного назначения, 6 соток

Частный участок в "Росавинов", Торт

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Показать

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 6 соток

Цена: 70 000 Р

Цена за сотку: 11 667 Р

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 4/7/2019

Дата обновления объявления: 23/8/2019

Номер в каталоге: 255464849

Ваш лучший друг

МАУ-BAU!

Самый лучший друг

купить земельный участок в бел... | Купить земельный участок в го... | Земельные участки в Белорос... | Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на пл... | Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на пл...

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_1911744455

Сервисы | Импортровано и... | Портал государств... | Яндекс Почта | Почта Mail.Ru | GSM.METEO.RU. Пог... | Погода в Белорос... | Официальный сай... | Google | Управление Федер... | Росавиация | Автозапчасти в Ин... | Автозапчасти для... | Другие закладки

Для бизнеса | Объявления | Магазины | Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Беларусь | Найти

Барбоскины
Не дайте
теперь в кино
с 18 декабря

Белорусский | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 декабря в 02:25

Площадь: 5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский р-н, Белоярский

Показать карту

Продается земельный участок кооператив Кислор улица садовая есть
электричество рядом речка Казым в 5 мин ходьбы хорошее высокое место

Назад | Следующее

40 000 Р

8 922 447-16-61

Написать сообщение

Николай
Частное лицо
На Авито с января 2016
Завершено 7 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1911744455, (+7) 1254

Оставить заявку

Россию бесплатно). Банк
вправе отказать в выдаче
кредита без
объяснения
причин.
Информация актуальна на
07.12.2020.
ПАО «Промсвязьбанк».
Лицензия ЦБ РФ № 3251.

Похожие объявления

Wiwel_gCF4Z2H50k203LmD08kgPL0K0ySc6u7Pm0000uVer50n80zC6W450yf46g500Uu700uW1kf422P2uK8pCgW802060uZCh01eNag0y600Yng-GWm042u06KA2M0U2ng7K8Cse08CkxkFKG912T0eJN0Q22Da_Wim1TK3Y0u4u03mfm2Nu010W1mQM3CW52FG6L8MmWwEzQk05a6CNBAfNBn4uM1Z8QCP6v...

купить земельный участок в бел... | Купить земельный участок в го... | Земельные участки в Белорос... | Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на пл... | Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на пл...

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1778406237

Сервисы | Импортровано и... | Портал государств... | Яндекс Почта | Почта Mail.Ru | GSM.METEO.RU. Пог... | Погода в Белорос... | Официальный сай... | Google | Управление Федер... | Росавиация | Автозапчасти в Ин... | Автозапчасти для... | Другие закладки

Для бизнеса | Объявления | Магазины | Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Беларусь | Найти

**БЕЗЛИМИТНЫЙ
ИНТЕРНЕТ**
подключить

МОТИВ

Белорусский | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Добавить заметку | Сегодня в 02:46

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский р-н, Белоярский

Показать карту

Продается земельный участок кооператив Кислор улица садовая есть
электричество рядом речка Казым в 5 мин ходьбы хорошее высокое место

Назад | Следующее

100 000 Р

8 992 402-42-92

Написать сообщение

Юрий Бредихин
Частное лицо
На Авито с марта 2017
Завершено 14 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1778406237, (+7) 2199

Оставить заявку

ПАО «Промсвязьбанк».
Лицензия ЦБ РФ № 3251.

Ипотека 5,85%
на новостройку
по госпрограмме

Бosch
Разработано для жизни

Сообщения

8 Документы на объект оценки


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
 государственной регистрации, кадастра и картографии
 по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "03" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 19.06.2014

Субъект (субъекты) права: Никитин Евгений Владимирович, дата рождения 13.10.1979, место рождения: п.Центральной усадьбы с/за им.Баш ЦИКа Благоварского р-на Башкортостан, гражданство Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 04 № 265222, выдан 14.02.2004 Белоярским ГОВД Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения 862-002; адрес постоянного места жительства: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Белоярский, мкр-н 1, д.18, кв.21

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г.Белоярский, СОТ "Строитель", ул.1-ая Строительная, уч.11

Кадастровый (или условный) номер: 86:06:0020122:1393

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" июля 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-15/008/2014-003

Регистратор Куконос В. М.

М.П. (подпись)

86-АБ 756228

86


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу — Югре

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.08.2013

Субъект (субъекты) права: Никитин Евгений Владимирович, дата рождения 13.10.1979, место рождения: п.Центральной усадьбы с/за им.Баш ЦИКа Благоварского р-на Башкортостан, гражданство Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 04 № 265222, выдан 14.02.2004 Белоярским ГОВД Ханты-Мансийского АО Тюменской области, код подразделения 862-002; адрес постоянного места жительства: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Белоярский, мкр-н 1, д.18, кв.21

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, общая площадь 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Белоярский, Сот "Строитель", ул.1-ая Строительная, уч.13

Кадастровый (или условный) номер: 86:06:0020122:1382

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-15/015/2013-003

Регистратор Толдонов Д.С.

м.п. (подпись)

86-АБ 555322

9 Документы оценщика

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7391R/776/000083/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000083/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес компетенции»

Местонахождение: г. Томск, пр. Кирова, 58, стр.55, офис 808.

ИНН: 7017300904

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

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

Лимит ответственности: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «28» марта 2020 г. и действует до «27» марта 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Трофимова Л.А. /

Страхователь:
ООО «Бизнес компетенции»



/ Пестов М.Ю. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Томск
«26» февраля 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011919-1

« 14 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Пестову Максиму Юрьевичу

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

от « 14 » мая 20 18 г. № 64

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » мая 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2015 г., «Ф». Лицензия № 05-05-09/003 ФН/С РО. ТЗ № 387. Тел.: (495) 720-47-42, www.opcion.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2039KB40R0832		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Пестов Максим Юрьевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	2 310 руб. 00 коп. (Две тысячи триста десять рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,077%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» марта 2020 года.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» марта 2020г. по «28» февраля 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «15» мая 2019 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:

Р.Б. Кильмаматова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Королев

Дата выдачи «25» февраля 2020г.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



Диплом о профессиональной переподготовке

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0054

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 782571

Настоящий диплом выдан Пестову
Максиму Юрьевичу
в том, что он(а) с 01-июля 2011 г. по 27-января 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"
по программе
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 27-января 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Пестова
Максима Юрьевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)
Город Москва год 2012